



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 19 stycznia 2026 r.

Poz. 199

### UCHWAŁA NR XIX/196/2025 RADY GMINY CHMIELNO

z dnia 17 grudnia 2025 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Borzestowo i Borzestowska Huta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20, art. 15, art. 16, art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), 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 uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ogólne przepisy i ustalenia**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Borzestowo i Borzestowska Huta.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w uchwale nr LVIII/574/2023 Rady Gminy Chmielno z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Borzestowo i Borzestowska Huta.

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

- 1) część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 (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) **Maksymalne 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.
- 3) **Kolorystyka jaskrawa** – kolor materiałów budowlanych przejaśniony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno)

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

3. Na działkach, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, która nie spowoduje dalszych przekroczeń dopuszczalnych wskaźników lub parametrów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) tereny MNW, MNW-U - zaliczają się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren RZM - zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
- c) teren UEP – zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

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

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

6. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci i infrastruktury technicznej.

7. 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.

8. Dla prowadzonej działalności obowiązuje wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu.

9. Uciążliwości aerosanitarne pochodzące z inwestycji nie mogą przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować pogorszenia standardów jakości środowiska.

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

11. Na obszarze planu znajdują się urządzenia melioracji wodnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 205 ustawy Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Zgodnie z art. 214 ustawy Prawo wodne, śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi lub wodami gruntowymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości. Zgodnie z art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo wodne, w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń wodnych, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować urządzenia melioracji wodnych stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp do nich odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji.

13. Istniejące дренаże należy bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenazowego 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.

14. 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.

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

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

17. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych przed wykonaniem projektu budowlanego, należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby, także dokumentację geologiczno-inżynierską w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych

## **§ 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 1:1,5 do 1:2,25.
- 3) forma architektoniczna zabudowy i obiektów małej architektury 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**

1. Na obszarze planu znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się: w obrębie stref roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności, ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na przedmiotowym terenie występują obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- a) budynek mieszkalny na działce nr 258/3, Borzestowo 183; oznaczony na rysunku planu nr 1,
- b) budynek mieszkalny na działce nr 753, Borzestowo 190; oznaczony na rysunku planu nr 2,
- c) budynek mieszkalny na działce nr 282/1, Borzestowo 177; oznaczony na rysunku planu nr 3,
- d) kapliczka na działce nr 282/1, Borzestowo obok nr 177; oznaczona na rysunku planu nr 4,

3. Na przedmiotowym terenie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- a) kapliczka na działce nr 172/4, Borzestowo obok nr 193; oznaczona na rysunku planu nr 5,
- b) budynek mieszkalny na działce nr 170/1, Borzestowo 187; oznaczony na rysunku planu nr 6.

4. Budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie:

- a) historycznych proporcji bryły,
- b) historycznego kształtu dachu,
- c) historycznej dyspozycji ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji),
- d) historycznej formy architektonicznej,
- e) historycznego detalu architektonicznego w tym kształtu i wielkości otworów okiennych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) historycznych materiałów budowlanych,
- g) historycznej kolorystyki.

5. Zasady ochrony obowiązujące dla budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- a) zakaz rozbudowy i nadbudowy,
- b) zakaz stosowania zewnętrznych materiałów ocieplających w budynkach o elewacjach ceglanych i drewnianych, w tym o konstrukcji szkieletowej,
- c) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie w zakresie:

- a) historycznej formy architektonicznej,
- b) historycznego detalu,
- c) historycznych materiałów budowlanych,
- d) historycznej kolorystyki.

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

1. Obszar przestrzeni publicznych obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UEP, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. W obszarze przestrzeni ogólnodostępnych ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych,
- 2) stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia.

**§ 9. 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** 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.

**§ 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:

- dla terenów MNW, MNW-U: 1000m<sup>2</sup>,
- dla terenów RZM: 3000m<sup>2</sup>,

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. Szczególne 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 dróg lokalnych, dróg dojazdowych – położonych w granicach planu i poza planem, oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Woda: z sieci wodociągowej.

3. Ścieki sanitarne:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej; w tym ścieki technologiczne wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach; zasady odprowadzenia ścieków technologicznych do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,

2) 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.

8. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Przez obszar objęty planem przebiega linia elektroenergetyczna SN-15kV.

10. Wzdłuż linii napowietrznych obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14m (po 7m od osi linii) – dla linii średniego napięcia SN-15kV oraz 7m (po 3,5m od osi linii) – dla linii niskiego napięcia nN-0,4kV.

11. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 15kV – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

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

15. 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.

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

17. Dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb infrastruktury technicznej.

**§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** 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 terenów nr 1÷15MNW**

##### **1) Przeznaczenie terenu:**

- 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

##### **2) Powierzchnia terenu:**

- 1MNW – 0,84ha;
- 2MNW – 0,42ha;
- 3MNW – 0,45ha;
- 4MNW – 0,52ha;
- 5MNW – 0,13ha;
- 6MNW – 0,59ha;

- 7MNW – 2,28ha;
- 8MNW – 2,32ha;
- 9MNW – 1,45ha;
- 10MNW – 0,15ha;
- 11MNW – 1,10ha;
- 12MNW – 2,61ha;
- 13MNW – 4,10ha;
- 14MNW – 0,18ha;
- 15MNW – 0,30ha;

### 3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - zabudowa towarzysząca,
  - sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

### 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,
- b) część terenu 3MNW znajduje się w pasie terenu 100m od linii brzegu rzeki Łeby; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,

### 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 maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,5,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków: 9,0 m, przy czym, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
  - budowli: 15,0m,
- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
  - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°; główna kalenica: równoległa do frontu działki,
  - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, 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 jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ ; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa
  - h) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
    - min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - min. 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
  - i) 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,
  - j) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
  - k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m<sup>2</sup>,
  - l) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) nie dotyczy wydziełów dla lokalizacji urzędów i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dojazd i dojście z drogi lokalnej, dróg dojazdowych oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.
  - b) przez tereny 9MNW, 13MNW oraz w pobliżu terenów 5MNW, 6MNW, 8MNW, przebiegają linie SN-15 kV (oznaczone na rysunku planu) – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10 i §12 ust. 11; w przypadku zmiany przebiegu linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej należy wyznaczyć wzdłuż faktycznego przebiegu linii; w przypadku likwidacji linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej od zlikwidowanego fragmentu linii nie obowiązuje.

## **2. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷8MNW-U**

### **1) Przeznaczenie terenu:**

- 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług

### **2) Powierzchnia terenu:**

- 1MNW-U – 0,14ha;
- 2MNW-U – 0,08ha;
- 3MNW-U – 1,49ha;
- 4MNW-U – 2,37ha;
- 5MNW-U – 0,09ha,
- 6MNW-U – 0,05ha;
- 7MNW-U – 0,33ha;
- 8MNW-U – 2,12ha.

### **3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - usługi handlu,
  - usługi rzemieślnicze,
  - usługi gastronomii,

- usługi biurowe i administracji

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,

b) część terenu 1MNW-U znajduje się w pasie terenu 100m od linii brzegu jeziora Długiego; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2.

#### 5) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

#### 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) część terenu 1MNW-U, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1 i ust. 2,

b) w terenie 3MNW-U znajduje się budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- budynek mieszkalny na działce nr 753, Borzestowo 190; oznaczony na rysunku planu nr 2,

c) w terenie 3MNW-U znajduje się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków:

- budynek mieszkalny na działce nr 170/1, Borzestowo 187; oznaczony na rysunku planu nr 6,

d) w terenie 4MNW-U znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków:

- kapliczka na działce nr 172/4, Borzestowo obok nr 193; oznaczona na rysunku planu nr 5,

e) w terenie 5MNW-U znajduje się budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- budynek mieszkalny na działce nr 258/3, Borzestowo 183; oznaczony na rysunku planu nr 1,

f) w terenie 6MNW-U znajduje się budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- budynek mieszkalny na działce nr 282/1, Borzestowo 177; oznaczony na rysunku planu nr 3,

g) dla budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy stosować zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 5 i §7 ust. 6.

h) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy stosować zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 7.

#### 7) **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków: 9,0 m, przy czym, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,

- budowli: 15,0m,

- f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- g) geometria dachu:
- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ ; główna kalenica: równoległa do frontu działki,
  - dla części budynku, takich jak: ganki, werandy, lukarny, balkony, itp. dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ , 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 jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ ; kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa
- h) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
- min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 2 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- i) 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,
  - min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40
- j) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m<sup>2</sup>,
- l) 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.
- 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dojazd i dojście z drogi lokalnej, dróg dojazdowych oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) przez teren 8MNW-U przebiega linia SN-15 kV (oznaczona na rysunku planu) – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10 i §12 ust. 11; w przypadku zmiany przebiegu linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej należy wyznaczyć wzdłuż faktycznego przebiegu linii; w przypadku likwidacji linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej od zlikwidowanego fragmentu linii nie obowiązuje.

### **3. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1UEP**

#### **1) Przeznaczenie terenu:**

- 1UEP – teren usług edukacji – szkoła podstawowa

#### **2) Powierzchnia terenu:**

- 1UEP – 1,29ha;

#### **3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

##### **a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- usługi edukacji – szkoła podstawowa,
- usługi kultury i rozrywki,
- usługi sportu i rekreacji,

- usługi biurowe i administracji,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne,
- 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, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,

**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 maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków: 11,0 m, przy czym, dla zabudowy towarzyszącej: maks. 6,0 m,
- budowli: 15,0m,

f) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

g) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci 35°÷45°; główna kalenica: równoległa do frontu działki, dla zabudowy towarzyszącej kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki nie określa
- dachu płaskie,

h) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:

- min. 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

i) 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,
- min. 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- min. 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40

j) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,

k) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 1000m<sup>2</sup>,

l) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) nie dotyczy wydzieleń dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

**7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) dojazd i dojście z drogi głównej, dróg dojazdowych oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

**4. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷2KDL****1) Przeznaczenie terenu:**

- 1KDL, 2KDL – teren drogi lokalnej

**2) Powierzchnia terenu:**

- 1KDL – 1,65ha;  
- 2KDL – 2,03ha;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,  
b) część terenu 1KDL znajduje się w pasie terenu 100m od linii brzegu jeziora Długiego i rzeki Łeby; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2

**4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,  
b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków,

**5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) przez tereny 1KDL i 2KDL przebiega linia SN-15 kV (oznaczona na rysunku planu) – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10 i §12 ust. 11.

**5. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷8KDD****1) Przeznaczenie terenu:**

- 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD – teren drogi dojazdowej

**2) Powierzchnia terenu:**

- 1KDD – 0,44ha;  
- 2KDD – 0,18ha;  
- 3KDD – 0,10ha;  
- 4KDD – 0,25ha;  
- 5KDD – 1,11ha,  
- 6KDD – 0,31ha;  
- 7KDD – 0,40ha;  
- 8KDD – 0,26ha;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,  
b) część terenu 5KDD znajduje się w pasie terenu 100m od linii brzegu rzeki Łeby; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2

**4) Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

**5) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków,

**6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) przez tereny 5KDD, 6KDD oraz w pobliżu terenu 8KDD przebiegają linie SN-15 kV, oznaczone na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10 i §12 ust. 11; w przypadku zmiany przebiegu linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej należy wyznaczyć wzdłuż faktycznego przebiegu linii; w przypadku likwidacji linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej od zlikwidowanego fragmentu linii nie obowiązuje.

**6. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷3KR****1) Przeznaczenie terenu:**

- 1KR, 2KR, 3KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

**2) Powierzchnia terenu:**

- 1KR– 0,07ha;
- 2KR – 0,08ha;
- 3KR– 0,14ha;

**3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,

**4) Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

**5) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: – wg rysunku planu,
- b) dopuszcza się lokalne zawężenia parametrów zewnętrznych drogi, określonych w obowiązujących przepisach, w zależności od lokalnych warunków

**7. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷9RN****1) Przeznaczenie terenu:**

- 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy

**2) Powierzchnia terenu:**

- 1RN – 2,23ha;
- 2RN – 2,05ha;
- 3RN – 2,92ha;
- 4RN – 6,30ha,
- 5RN – 4,60ha;
- 6RN – 8,73ha;
- 7RN – 4,84ha
- 8RN – 0,63ha,
- 9RN – 0,67ha;

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- grunty orne i uprawy,
- łąki i pastwiska,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

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

a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,

b) część terenu 4RN znajdują się w pasie terenu 100m od linii brzegu jeziora Długiego i rzeki Łeby, a część terenu 5RN znajduje się w pasie terenu 100m od linii brzegu rzeki Łeby; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2

**5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) dojazd i dojście z dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) przez części terenów 4RN, 5RN, oznaczone na rysunku planu, przebiega linia SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10 i §12 ust. 11; w przypadku zmiany przebiegu linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej należy wyznaczyć wzdłuż faktycznego przebiegu linii; w przypadku likwidacji linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej od zlikwidowanego fragmentu linii nie obowiązuje.

**8. Ustalenia szczególne dla terenów nr 1÷5RN-L**

**1) Przeznaczenie terenu:**

- 1RN-L, 2RN-L, 3RN-L, 4RN-L, 5RN-L – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu

**2) Powierzchnia terenu:**

- 1RN-L – 0,20ha;
- 2RN-L – 0,48ha;
- 3RN-L – 1,20ha;
- 4RN-L – 1,31ha;
- 5RN-L – 11,97ha,

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- grunty orne i uprawy,
- łąki i pastwiska,
- las,
- zalesienia,
- parkingi leśne,
- urządzenia turystyczne,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zakładanie i przeprowadzanie dla potrzeb ludności i rolnictwa gminnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń niezbędnych do korzystania z tej infrastruktury, w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenami leśnymi, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonania prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu,
- na gruntach rolnych: sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,

- na gruntach leśnych: sieci infrastruktury technicznej niewymagające wyłączenia gruntów leśnych z użytkowania leśnego,

c) Zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

- a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,
- b) część terenu 3RN-L znajduje się w pasie terenu 100m od linii brzegu jeziora Długiego i rzeki Łeby, a część terenu 4RN-L znajduje się w pasie terenu 100m od linii brzegu rzeki Łeby; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2

**5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) część terenu 3RN-L, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków (AZP 12-38/67 Borzestowo 18) – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1 i ust. 2

**6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) dojazd i dojście z dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.
- b) przez części terenów 2RN-L, 3RN-L, 5RN-L, oznaczone na rysunku planu, przebiegają linie SN-15 kV – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10 i §12 ust. 11; w przypadku zmiany przebiegu linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej należy wyznaczyć wzdłuż faktycznego przebiegu linii; w przypadku likwidacji linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej od zlikwidowanego fragmentu linii nie obowiązuje.

**9. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷11RZM**

**1) Przeznaczenie terenu:**

- 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM – teren zabudowy zagrodowej

**2) Powierzchnia terenu:**

- 1RZM – 0,45ha;
- 2RZM – 0,75ha;
- 3RZM – 0,39ha,
- 4RZM – 0,43ha;
- 5RZM – 0,69ha;
- 6RZM – 1,19ha;
- 7RZM – 0,29ha;
- 8RZM – 1,67ha;
- 9RZM – 0,67ha,
- 10RZM – 1,48ha,
- 11RZM – 1,47ha;

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zabudowa zagrodowa związana z działalnością rolniczą: budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze,
- budowle związane z rolnictwem,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja agroturystyki,
- zabudowa towarzysząca,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej,
- chów lub hodowla zwierząt, która zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, część przedmiotowego terenu znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,
- b) części terenów 2RZM, 3RZM, 4RZM znajdują się w pasie terenu 100m od linii brzegu rzeki Łeby; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2

#### 5) Zasady kształtowania krajobrazu:

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

#### 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) część terenu 1RZM, oznaczona na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 1 i ust. 2,
- b) w terenie 2RZM znajduje się obiekt ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
  - kapliczka na działce nr 282/1, Borzestowo obok nr 177; oznaczona na rysunku planu nr 4,
- c) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy stosować zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 7,

#### 7) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę należy lokalizować z wykształceniem czworobocznego dziedzińca gospodarczego,
- b) linie zabudowy: należy zachować maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- d) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż – nie określa się, nie więcej niż 0,6,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków: 10,0 m,
  - budowli: 15,0m,
- g) poziom posadowienia posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku: nie więcej niż 0,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- h) geometria dachu:
  - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu, kąt nachylenia połaci  $25^{\circ}\div 45^{\circ}$ ; przy czym dla budynków mieszkalnych kąt nachylenia połaci  $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,
- i) w granicach własności, na której zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić w zależności od funkcji miejsca postojowe w liczbie:
  - min. 1 miejsce postojowe / 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - min. 1 miejsce postojowe / 2 miejsca konsumenckie,
  - min. 2 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

j) 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,

k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych,

l) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 3000m<sup>2</sup>,

m) minimalna powierzchnia określona w pkt 5) lit. k) nie dotyczy wydzieleni dla lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową oraz nie dotyczy regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami i powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

#### **8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) dojazd i dojście z dróg lokalnych, dróg dojazdowych oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) przez teren 2RZM przebiega linia SN-15 kV, oznaczona na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10 i §12 ust. 11; w przypadku zmiany przebiegu linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej należy wyznaczyć wzdłuż faktycznego przebiegu linii; w przypadku likwidacji linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej od zlikwidowanego fragmentu linii nie obowiązuje.

#### **10. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷2WS**

##### **1) Przeznaczenie terenu:**

- 1WS, 2WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych

##### **2) Powierzchnia terenu:**

- 1WS – 0,14ha;
- 2WS – 0,14ha;

##### **3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wody powierzchniowe śródlądowe,
- naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,

b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- pomosty,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

##### **4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym, przedmiotowy teren znajduje się na terenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,

##### **5) Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

##### **6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) przez teren 1WS przebiega linia SN-15 kV, oznaczona na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z §12 ust. 10 i §12 ust. 11; w przypadku zmiany przebiegu linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej należy wyznaczyć wzdłuż faktycznego przebiegu linii; w przypadku likwidacji linii SN-15kV pas ochrony funkcyjnej od zlikwidowanego fragmentu linii nie obowiązuje.

#### **11. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1WS-ZN**

##### **2) Przeznaczenie terenu:**

- 1WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej

**3) Powierzchnia terenu:**

- 1WS-ZN –1,40ha;

**4) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

## b) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wody powierzchniowe śródlądowe,
- naturalne zadrzewienia i zakrzewienia,

## b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- pomosty,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej i drogowej.

**5) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- b) przedmiotowy teren znajduje się w Kaszubskim Parku Krajobrazowym; zasady zagospodarowania zgodnie z §5 ust. 2,

**6) Zasady kształtowania krajobrazu:**

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

**12. Ustalenia szczegółowe dla terenów nr 1÷2L****1) Przeznaczenie terenu:**

- 1L, 2L – teren lasu

**2) Powierzchnia terenu:**

- 1L – 0,01ha;
- 2L – 0,08ha;

**3) Sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:**

## a) Wiodące funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

- las,
- parkingi leśne,
- urządzenia turystyczne,
- sieci infrastruktury technicznej niewymagające wyłączania gruntów leśnych z użytkowania leśnego,

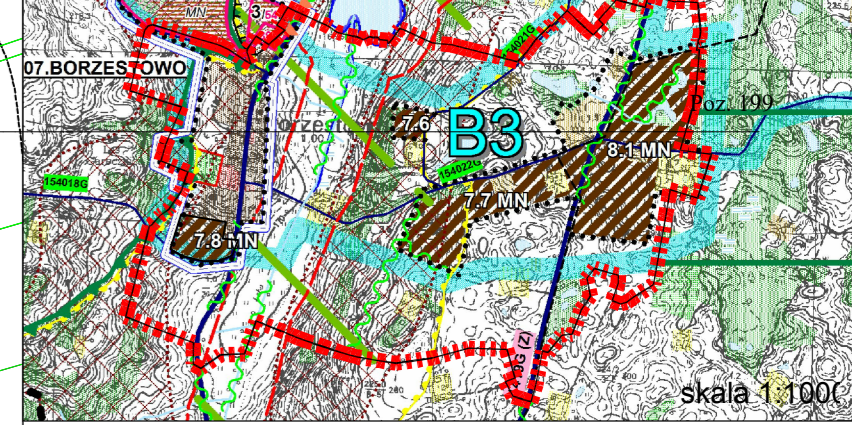
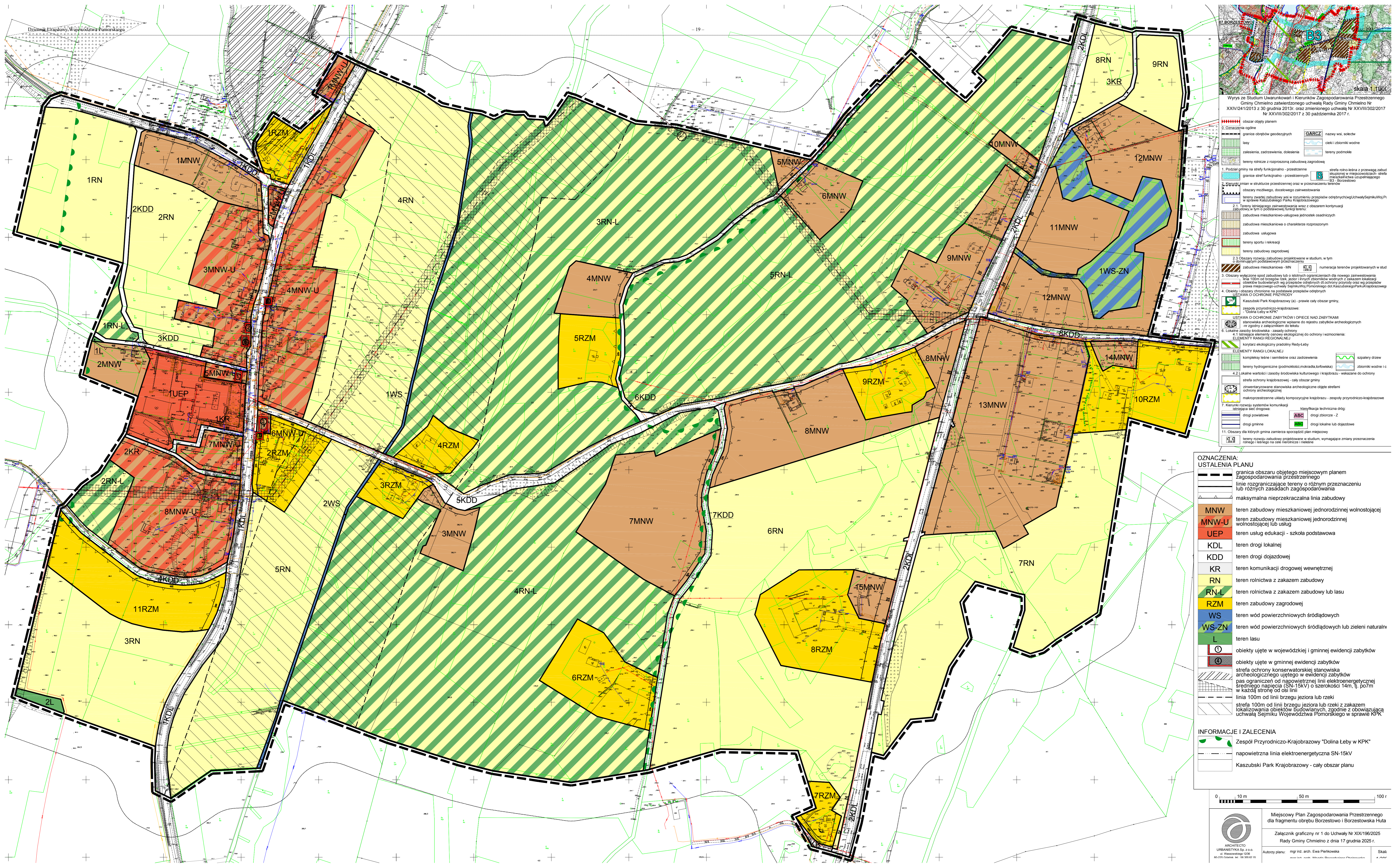
## b) Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zakładanie i przeprowadzanie dla potrzeb ludności i rolnictwa gminnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń niezbędnych do korzystania z tej infrastruktury, w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenami leśnymi, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonania prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu.

**Rozdział 3.  
Przepisy końcowe**

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

**Przewodniczący Rady Gminy Chmielno Stanisław  
Klimowicz**

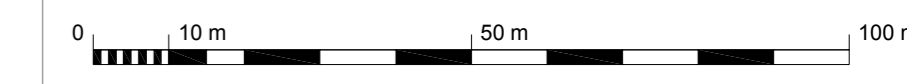


Wzrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Chmielno zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Chmielno Nr XXIV/241/2013 z 30 grudnia 2013r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXVIII/302/2017 z 30 października 2017 r.

- 0. Oznaczenia ogólne**
- granice obszarów geodezyjnych
  - granice wsi, sołectw
  - lasy
  - ciek i zbiorniki wodne
  - zalesienia, zadziwienia, dołosa
  - tereny podmokłe
  - tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową
  - nazwy wsi, sołectw
  - ciek i zbiorniki wodne
  - tereny podmokłe
- 1. Podział gminy na strefy funkcjonalno - przestrzenne**
- granice stref funkcjonalno - przestrzennych
  - strefa rolno-leśna z przewagą zabud. skupionej w miejscowościach - strefa miejscowości urozupieniaczonej - Borzestowo
- 2. Zakres zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów**
- obszary możliwego, docelowego zarzadzania
  - tereny zewnętrznej zabudowy w/w w rozumieniu przepisów odrębnych (Uchwała Sejmiku Woj. Pt. w sprawie Kucharski Park Krajobrazowy)
  - tereny istniejącego zarzadzania wraz z obszarem kontynuacji zabudowy w tym o podstawowej funkcji terenowej
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednostek osadniczych
  - zabudowa mieszkaniowa o charakterze rozproszonym
  - zabudowa usługowa
  - tereny sportu i rekreacji
  - tereny zabudowy zagrodowej
- 2.3 Obszary rozwoju zabudowy projektowane w studium, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu**
- zabudowa mieszkaniowa - MN
  - numeracja terenów projektowanych w studium
- 3. Obszary wyłączone spod zabudowy lub o istniejących ograniczeniach dla nowego zarzadzania w linii 100m od brzozeo rzek, zozor i innych ciekow wodnych z zakazem skladzajacy obiektow budowlanych wg przepisow odrębnych dl ochrony przyrody oraz wg przepisow prawa miejscowego uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego dot Kaszubski Park Krajobrazowy**
- 4. Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisow odrębnych**
- USTAWA O OCHRONIE PRZYRODY**
- Kaszubski Park Krajobrazowy (a) - prawie caly obszar gminy, "Dolina Leby w KPK"
  - zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
- USTAWA O OCHRONIE ZABYTEKOW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI**
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytkow archeologicznych - ni zgodny z zalacznikiem do tekstu
- 6. Lokalne zasoby srodowiska - zasady ochrony**
- 1.1 składowe elementy osrozy ekologicznej do ochrony i wzmoznienia: ELEMENTY RANGI REGIONALNEJ
  - korytarz ekologiczny pradoliny Rety-Leby
  - ELEMENTY RANGI LOKALNEJ
  - kompleksy leśne i sennolne oraz zadziwienia
  - tereny hydrogeniczne (podmoklosci, mokradla, torfowiska)
  - szlaki drzew
  - tereny wód powierzchniowych srodoladowych
  - zbiorniki wodne i c
  - 4.2 Lokalne warstki i zasoby srodowiska kulturowego i krajobrazu - wskazane do ochrony
  - strefa ochrony krajobrazowej - caly obszar gminy
  - zniwertalizowane stanowiska archeologiczne objete strefami ochrony archeologicznej
  - makroprzemietne układy kompozycyjne krajobrazu - zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
- 7. Kierunki rozwoju systemow komunikacji**
- istniejaca siec drogowo:
  - klasyfikacja techniczna drog: ABC
  - drogi powiatowe
  - drogi zbiorcze - Z
  - drogi gminne
  - drogi lokalne lub dojazdowe
- 11. Obszary dla ktorych gmina zamierza sporzadzic plan miejscowy**
- tereny rozwoju zabudowy projektowane w studium, wymagajace zmiany przeznaczenia rolnego i leśnego na cele mieszkalne i rekreacyjne

- OZNACZENIA: USTALENIA PLANU**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - linie rozgraniczajace tereny o róznych przeznaczeniu lub róznych zasadach zagospodarowania
  - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
  - MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojacej
  - MNW-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojacej lub uslug
  - UEP** teren uslug edukacji - skola podstawowa
  - KDL** teren drogi lokalnej
  - KDD** teren drogi dojazdowej
  - KR** teren komunikacji drogowej wewnetrznej
  - RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy
  - RN-L** teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu
  - RZM** teren zabudowy zagrodowej
  - WS** teren wód powierzchniowych srodoladowych
  - WS-ZN** teren wód powierzchniowych srodoladowych lub zieleni naturalnej
  - L** teren lasu
  - 1** obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytkow
  - 2** obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytkow
  - strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytkow
  - pas ograniczajacy od napowietrznej linii elektroenergetycznej srodniego napiecia (SN-15kV) o szerokosci 14m, tj. po 7m w kazda strone od osi linii
  - linia 100m od linii brzozeo jeziora lub rzeki
  - strefa 100m od linii brzozeo jeziora lub rzeki z zakazem lokalizowania obiektow budowlanych, zgodnie z obowiazujaca uchwała Sejmiku Wojewodztwa Pomorskiego w sprawie KPK

- INFORMACJE I ZALECENIA**
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Dolina Leby w KPK"
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV
  - Kaszubski Park Krajobrazowy - caly obszar planu



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu obrębu Borzestowo i Borzestowska Huta

Zalacznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XIX/196/2025 Rady Gminy Chmielno z dnia 17 grudnia 2025 r.

ARCHITECTO URBANISTYKA Sp. z o.o. ul. Wesołogórska 12/16 86-205 Chmielno tel. 56 906 62 55

Autorzy planu: mgr inż. arch. Ewa Piłkowska

Skala: 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/196/2025  
Rady Gminy Chmielno  
z dnia 17 grudnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu obrębu Borzestowo i Borzestowska Huta**

1. Plan był dwukrotnie poddawany konsultacjom społecznym:

- 1) Pierwsze konsultacje społeczne przeprowadzono w dniach od 01.07.2025 r. do 30.07.2025 r. W trakcie tych konsultacji społecznych zostały wniesione dwie uwagi:
  - a) uwaga p. J. i J. J., data wpływu 22.07.2025 r.; uwaga dotyczyła przeznaczenia części terenu 3RN pod zabudowę zagrodową; uwaga została uwzględniona.
  - b) uwaga p. G. J., data wpływu 09.07.2025 r.; uwaga dotyczyła przeznaczenia części terenu 2RN-L pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; uwaga została uwzględniona.
- 2) Drugie konsultacje społeczne przeprowadzono w dniach od 28.10.2025 r. do 25.11.2025 r. W trakcie tych konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/196/2025

Rady Gminy Chmielno

z dnia 17 grudnia 2025 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 obrębu Borzestowo i Borzestowska Huta**

1. Finansowanie infrastruktury technicznej gmina realizuje w oparciu o budżet uchwalany każdego roku, określający wysokość i przedmiot finansowania. Współfinansowanie może odbywać się z wykorzystaniem środków zewnętrznych, np. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/196/2025

Rady Gminy Chmielno

z dnia 17 grudnia 2025 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 obrębu Borzestowo i Borzestowska Huta**

Zalacznik4.gml