

Uchwała Nr
Rady Gminy Warlubie
z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach
ewidencyjnych Bąkowo, Warlubie i Bzowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503), uchwały Nr XXVI/207/2021 Rady Gminy Warlubie z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Bąkowo, Warlubie i Bzowo oraz uchwały Nr XXVII/228/2021 Rady Gminy Warlubie z dnia 29 kwietnia 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Bąkowo, Warlubie i Bzowo, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie przyjętego uchwałą nr XIV/105/04 Rady Gminy Warlubie z dnia 10 sierpnia 2004 r. i zmienionym uchwałą nr XXXVI/295/14 Rady Gminy Warlubie z dnia 25 lipca 2014r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Bąkowo, Warlubie i Bzowo, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 227 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rysunek planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 zawierający dane przestrzenne do planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy z odległością od linii rozgraniczającej;
- 5) ochrona przyrody:
 - a) granica Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) granica Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) ochrona dóbr kultury:
 - a) budynek zabytkowy objęty ochroną,
 - b) granica terenu zabytkowego objętego ochroną;

- 7) przeznaczenie terenów:
- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - UT – teren usług turystyki,
 - RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - R- teren rolniczy,
 - T – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
 - K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna,
 - KDGP – teren komunikacji publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - KDZ – teren komunikacji publicznej – droga zbiorcza,
 - KDL – teren komunikacji publicznej – droga lokalna,
 - KDD – teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa,
 - KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna.
- 8) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z pasami technologicznymi:
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV z pasem technologicznym o szerokości po 30 m od skrajnych przewodów linii,
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV z pasem technologicznym o szerokości o szerokości po 15 m od skrajnych przewodów linii,
 - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z pasem technologicznym o szerokości 14m, po 7 m od osi linii.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 lub znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu głównej bryły budynku, z wyłączeniem zadaszeń lukarn, werand, wiatrołapów, tarasów, ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku mieszkalnego;
- miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie od drogi elewacji frontowej budynku najmniej na odległość określoną w uchwale, linia ta dotyczy budynków i budowli, z wyłączeniem:
 - budowli podziemnych,
 - powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp.,
 - infrastruktury technicznej,
 - detali i innych elementów architektonicznych budynku takich jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp. wysuniętych na odległość do 1,50 m od linii zabudowy w kierunku drogi;
- planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada symbol terenu złożony z numeru porządkowego i oznaczenia literowego oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w ustępie 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2. W granicach obszaru objętego planem brak jest:

- 1) przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach planu wydzielono tereny istniejących dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących tereny istniejącej i planowanej zabudowy;
- 2) budowa i przebudowa dróg, skrzyżowań i zjazdów w oparciu o przepisy odrębne.

§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę oraz przebudowę i remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) przebudowa istniejących oraz budowa nowych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w granicach pasów drogowych,
 - c) w przypadku braku możliwości budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych, dopuszcza się ich budowę poza terenami komunikacyjnymi,
 - d) ustalenia dla terenów w zakresie: udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz linii zabudowy, nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu w granicach działki budowlanej lub do zbiorników z możliwością wykorzystania do nawadniania terenów zielonych, z zachowaniem zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) ustalenia w zakresie sieci elektroenergetycznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,

- b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych nasłupowych oraz kontenerowych we wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, przy czym stacje kontenerowe należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie dróg,
- c) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pasy technologiczne, w których obowiązują ograniczenia lokalizacji zabudowy i sposobach zagospodarowania przestrzennego:
- dla linii elektroenergetycznej 220kV ustala się pas technologiczny o szerokości po 30 m od skrajnych przewodów linii,
 - dla linii elektroenergetycznej 110kV ustala się pas technologiczny o szerokości po 15 m od skrajnych przewodów linii,
 - dla linii elektroenergetycznej 15kV ustala się pas technologiczny o szerokości 14m, po 7 m od osi linii,
- d) w pasach technologicznych obowiązują:
- zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 5m pod linią i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
 - zakaz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
- e) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej ograniczenia w pasie technologicznym przestają obowiązywać;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z energii odnawialnej,
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o mocy do 500kW;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w granicach obszaru objętego planem;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

§ 7. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 5%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla terenów**

§ 8. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 5MN, 7MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN, 21MN, 31MN, 37MN, 47MN, 48MN, 55MN**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącej,

- b) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe,
 - c) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zlokalizowanych poza linią zabudowy, tj. w pasie pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i nadbudowę z zachowaniem parametrów zabudowy ustalonych w planie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) tereny 15MN, 16MN, 31MN, 37MN, 47MN, 48MN i 55MN znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) tereny 1MN, 3MN, 5MN i 7MN znajdują się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
 - c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynki do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - inne obiekty budowlane do 15m,
 - e) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - f) ustala się wymóg jednolitego koloru tynkowanych elewacji i pokrycia dachów budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej,
 - g) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 6) ustalenia w zakresie realizacji miejsc postojowych:
- a) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej,
 - b) do liczby miejsc postojowych nie wlicza się miejsc w garażu,
 - c) nakaz zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) tereny nie wymagają realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy i sposobie zagospodarowania terenu zgodnie z §6 pkt 5 lit. c i d;
- 8) dostępność komunikacyjna do terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²,
 - b) dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej z przeznaczeniem pod komunikację, infrastrukturę techniczną lub celem powiększenia działki sąsiedniej.

§ 9. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **2RM, 4RM, 6RM, 8RM, 10RM, 12RM, 13RM, 14RM, 18RM, 20RM, 24RM, 26RM, 28RM, 35RM, 38RM, 39RM, 40RM, 42RM, 46RM, 50RM, 52RM, 53RM**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie uchwały, zlokalizowanych poza linią zabudowy, tj. w pasie pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i nadbudowę z zachowaniem parametrów zabudowy ustalonych w uchwale;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny 35RM, 38RM, 46RM, 50RM, 52RM i 53RM znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) tereny 2RM, 4RM, 6RM, 8RM, 24RM, 28RM, 39RM, 40RM i 42RM znajdują się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
 - c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 40RM na działce nr 3/4 znajduje się zabytkowy dom z kuźnią wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, który obejmuje się ochroną,
 - b) nakazuje się zachowanie zabytkowego budynku, z wymogiem jego konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowanym przez remonty konserwatorskie,
 - c) nakazuje się odtworzenie pierwotnego pokrycia dachu, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki,
 - d) zakazuje się stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
 - e) nakazuje się zachowanie historycznych podziałów i kształtu oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynki do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - inne obiekty budowlane, w tym budowle rolnicze i obiekty infrastruktury technicznej do 20m,
 - e) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - f) ustala się wymóg jednolitego koloru tynkowanych elewacji budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej,

- g) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości oznaczonej na rysunku planu;
- 6) ustalenia w zakresie realizacji miejsc postojowych:
- a) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej;
 - b) do liczby miejsc postojowych nie wlicza się miejsc w garażu;
 - c) nakaz zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) tereny nie wymagają realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy i sposobie zagospodarowania terenu zgodnie z §6 pkt 5 lit. c i d;
- 8) dostępność komunikacyjna do terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 10. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **9K i 30K**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejące przepompownie ścieków do zachowania z możliwością przebudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny znajdują się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba ustalania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 80%,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) nie ma potrzeby określania minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
 - e) wysokość zabudowy do 3,0 m,
 - f) geometria dachów – nie dotyczy,
 - g) tereny nie wymagają ustalenia linii zabudowy,
- 2) tereny nie wymagają zabezpieczenia miejsc postojowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba ustalania;
- 4) dostępność komunikacyjna do terenów z istniejących dróg publicznych.

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **22R, 23R, 25R, 32R, 36R, 44R, 45R i 46R**:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – pola uprawne;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny 32R, 36R, 45R i 46R znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) tereny 23R, 25R i 44R znajdują się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;

- c) nakaz utrzymania istniejących urządzeń melioracji wodnych w dobrym stanie technicznym umożliwiającym odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych,
- d) nakaz utrzymania skupisk zieleni śródpolnej, w tym zadrzewień i zakrzewień wzdłuż miedzy, zieleni porastającej nieużytki i tereny podmokłe,
- e) nakaz zachowania naturalnych śródpolnych oczek wodnych,
- f) dopuszcza się nasadzenia drzew wzdłuż pasów drogowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba ustalania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów: nie występuje potrzeba ustalania;
- 5) tereny nie wymagają zabezpieczenia miejsc postojowych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu zgodnie z §6 pkt 5 lit. c i d;
- 7) dostępność komunikacyjna do terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **27MN/U, 29MN/U, 33MN/U, 41MN/U, 49MN/U, 51MN/U i 54MN/U**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącej;
 - b) dopuszcza się budynki o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej oraz usługowej,
 - c) dopuszcza się budynki o funkcji usługowej o maksymalnej powierzchni do 2000m²,
 - d) w budynku mieszkalno-usługowym dopuszcza się maksymalnie jeden lokal mieszkalny,
 - e) dopuszcza się towarzyszące budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe,
 - f) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie uchwały, zlokalizowanych poza linią zabudowy, tj. w pasie pomiędzy linią zabudowy, a linia rozgraniczająca teren, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i nadbudowę z zachowaniem parametrów zabudowy ustalonych w uchwale;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny 29MN/U i 41MN/U znajdują się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) tereny 33MN/U, 49MN/U, 51MN/U i 54MN/U znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
 - c) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - d) dopuszcza się prowadzenie działalności rzemieślniczej w zakładach o maksymalnej liczbie zatrudnionych do 10 osób,
 - e) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - f) uciążliwości towarzyszące prowadzeniu działalności usługowej (m.in. hałas, wibracje, odory) nie mogą wykraczać poza granice działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba ustalania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 35%,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- c) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6,
- d) wysokość zabudowy:
 - budynki do 10,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - inne obiekty budowlane do 15m,
- e) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°,
- f) ustala się wymóg jednolitego koloru tynkowanych elewacji i pokrycia dachów budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej,
- g) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,
- 6) ustalenia w zakresie realizacji miejsc postojowych:
 - a) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej;
 - b) do liczby miejsc postojowych nie wlicza się miejsc w garażu;
 - c) nakaz zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - d) dla usług ustala się wymóg zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba ustalania;
- 8) dostępność komunikacyjna do terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.
- 9) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²,
 - b) dopuszcza się dowolną powierzchnię działki budowlanej wydzielonej z przeznaczeniem pod komunikację, infrastrukturę techniczną lub celem powiększenia działki sąsiedniej.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34U**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zabudowy usługowej – stacja paliw;
 - b) dopuszcza się usługi w zakresie sprzedaży paliw oraz towarzyszące usługi w zakresie handlu, gastronomii, usług hotelowych, myjni samochodowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba ustalania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba ustalania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynki i wiaty do 10,0 m,
 - inne obiekty budowlane do 20m,

- e) geometria dachów: dachy płaskie,
- f) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- g) ustalenia w zakresie miejsc postojowych:
 - miejsca postojowe realizowane jako naziemne w granicach działki budowlanej,
 - dla stacji paliw ustala się wymóg zapewnienia minimum 4 miejsc postojowych,
 - dla usług hotelowych ustala się wymóg zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na 4 miejsca noclegowe,
 - dla pozostałych usług ustala się wymóg zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na 30m² powierzchni użytkowej,
 - miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba ustalania;
- 7) dostępność komunikacyjna do terenu z istniejących dróg wewnętrznych 012KDW i 013KDW.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43UT**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) istniejący schron do zachowania,
 - b) zakaz lokalizowania nowej zabudowy,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren znajduje się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach terenu znajduje się zabytkowy schron piechoty IR2, który obejmuje się ochroną,
 - b) nakazuje się utrzymanie istniejącej zabudowy w należytych stanie technicznym,
 - c) w przypadku remontów nakazuje się utrzymanie elementów historycznego wyposażenia wewnątrz;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie dotyczy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy nie wymaga ustalenia,
 - d) wysokość zabudowy – nie dotyczy,
 - e) geometria dachów – nie dotyczy,
 - f) teren nie wymaga ustalenia linii zabudowy,
 - g) ustalenia w zakresie miejsc postojowych:
 - miejsca postojowe realizowane jako naziemne w pasie do 6m od granicy z drogą 016KDW,
 - minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy;
- 7) dostępność komunikacyjna do terenu z drogi wewnętrznej 016KDW.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonych w planie symbolami **56T**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja (stacja bazowa telefonii komórkowej);

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca stacja bazowa do zachowania z możliwością przebudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba ustalania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 50%,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) nie ma potrzeby określania minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - e) wysokość zabudowy:
 - obiekty kontenerowe obsługi stacji do 4,0 m,
 - wieża stacji bazowej do 50,0 m,
 - f) dachy płaskie,
 - g) teren nie wymaga ustalenia linii zabudowy,
 - h) ustala się obowiązek zabezpieczenia 1 miejsca postojowego w granicach terenu,
 - i) teren nie wymaga zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba ustalania;
- 7) dostępność komunikacyjna do terenu z drogi wewnętrznej 012KDW przez teren 34U.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **01KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren znajduje się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pasy terenu istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu zgodnie z §6 pkt 5 lit. c i d.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **02KDW, 04KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 011KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW i 016KDW**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) tereny 02KDW, 014KDW i 016KDW znajdują się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
- b) tereny 013KDW, 015KDW i część terenu 016KDW znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wydziela się pasy terenu istniejących dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu zgodnie z §6 pkt 5 lit. c i d.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **03KDZ i 018KDZ**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji publicznej – droga zbiorcza;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny znajdują się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wydziela się pasy terenu istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu zgodnie z §6 pkt 5 lit. c i d.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **05KDL, 010KDL, 012KDL i 017KDL**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji publicznej – drogi lokalne;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny 010KDL, 012KDL i 017KDL znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wydziela się pasy terenu istniejących dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa dróg na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu zgodnie z §6 pkt 5 lit. c i d.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **09KDGP i 011KDGP**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) teren 011KDGP znajduje się w granicach Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
- b) tereny 09KDGP i 011KDGP znajdują się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wydziela się pasy terenu istniejącej drogi krajowej nr 91, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa drogi na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu zgodnie z §6 pkt 5 lit. c i d.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warlubie.

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

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Warlubie.

Przewodniczący Rady Gminy