

## **UCHWAŁA NR XL/321/2022 RADY GMINY WARLUBIE**

z dnia 30 czerwca 2022 r.

### **w sprawie miejscowego planu 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, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079), 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:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) U – teren zabudowy usługowej,
- d) UT – teren usług turystyki,
- e) RM – teren zabudowy zagrodowej,
- f) R- teren rolniczy,
- g) T – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
- h) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna,
- i) KDGP – teren komunikacji publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego,
- j) KDZ – teren komunikacji publicznej – droga zbiorcza,
- k) KDL – teren komunikacji publicznej – droga lokalna,
- l) KDD – teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa,
- m) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

8) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z pasami technologicznymi:

- a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV z pasem technologicznym o szerokości po 30 m od skrajnych przewodów linii,
- b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV z pasem technologicznym o szerokości o szerokości po 15 m od skrajnych przewodów linii,
- c) 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:

- 1) 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;
- 2) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) 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:
  - a) budowli podziemnych,
  - b) powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp.,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) 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;
- 4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) 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 obowiązuje:
- 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, 19MN, 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 2000m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 30m<sup>2</sup> 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 należyłym 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.

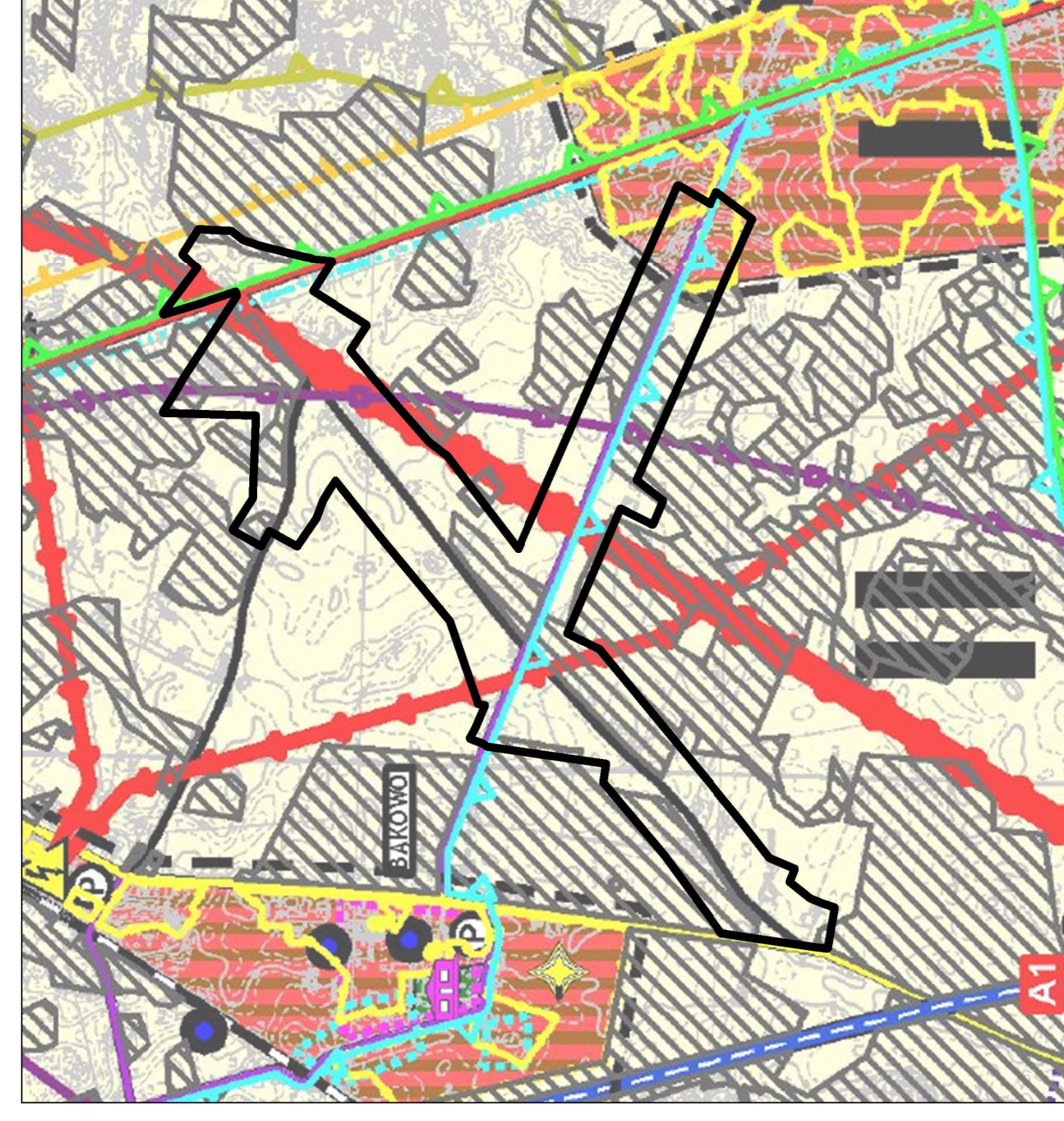
# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BĄKOWO, WARLUBIE I BZOWO

SKALA 1:2000

organ sporządzający:  
**Wójt Gminy Warlubie**

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XL/321/2022  
Rady Gminy Warlubie  
z dnia 30 czerwca 2022 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARLUBIE



granicza obszaru objętego planem

**LEGENDA**

**STREFY FUNKCJONALNE:**  
 - linia przerywana: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia ciągła: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia kropka-kreska: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia kropka-kropka: granica strefy funkcjonalnej

**STREFA WIELKOPLOSCIOWA:**  
 - linia kropka-kreska: granica strefy funkcjonalnej

**STREFA FUNKCJONALNE:**  
 - linia kropka-kreska: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia kropka-kropka: granica strefy funkcjonalnej

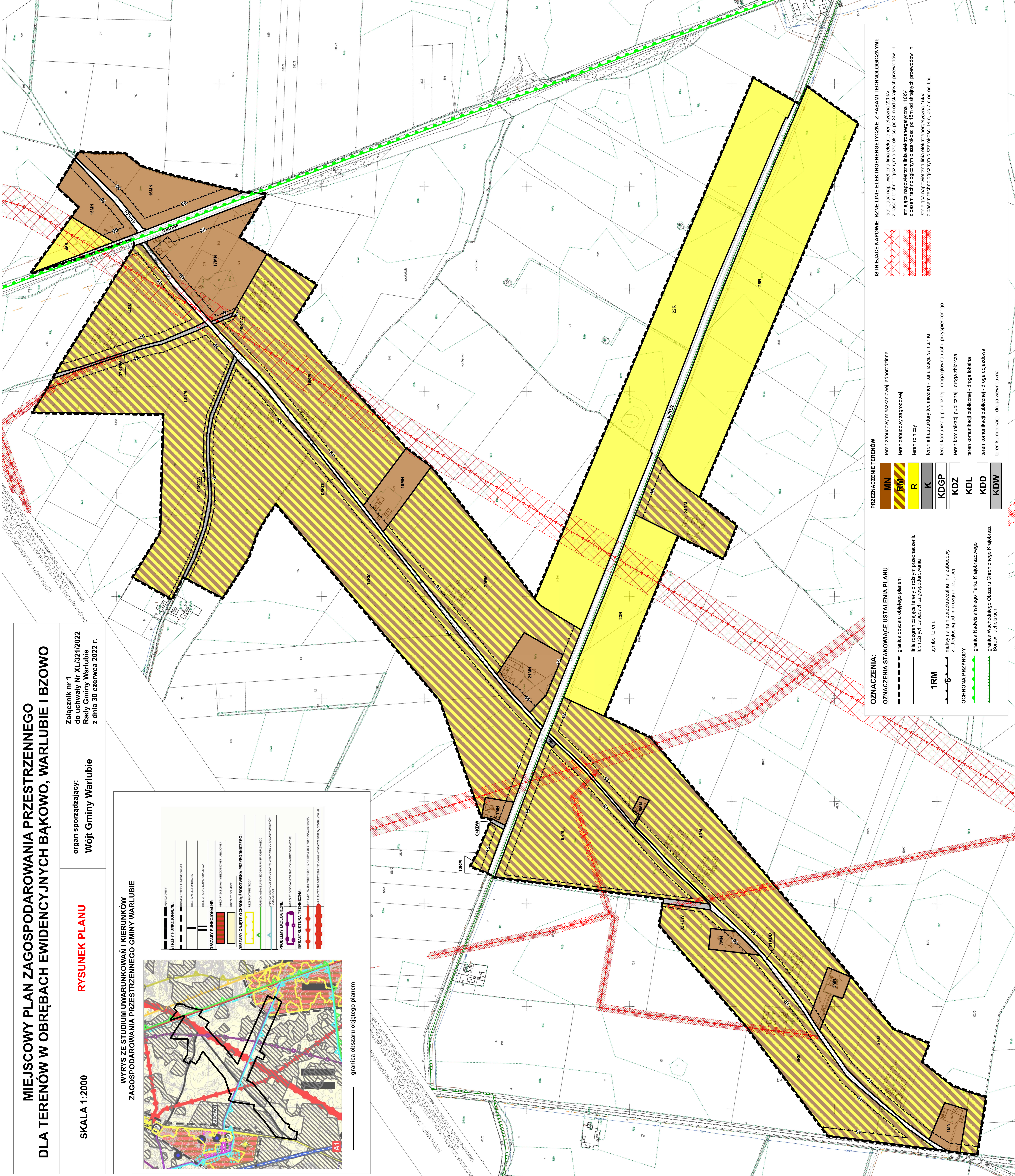
**DISZYBRY FUNKCJONALNE:**  
 - linia kropka-kreska: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia kropka-kropka: granica strefy funkcjonalnej

**DISZYBRY FUNKCJONALNE:**  
 - linia kropka-kreska: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia kropka-kropka: granica strefy funkcjonalnej

**DISZYBRY FUNKCJONALNE:**  
 - linia kropka-kreska: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia kropka-kropka: granica strefy funkcjonalnej

**PROBLEMY ENERGETYCZNE:**  
 - linia kropka-kreska: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia kropka-kropka: granica strefy funkcjonalnej

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**  
 - linia kropka-kreska: granica strefy funkcjonalnej  
 - linia kropka-kropka: granica strefy funkcjonalnej



**OZNACZENIA:**  
 - linia kropka-kreska: granica obszaru objętego planem  
 - linia kropka-kropka: linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
 - 1RM: symbol terenu

**OCHRONA PRZYRODY:**  
 - linia kropka-kreska: granica Nadwiślańskiego Parku Krajoobrazowego  
 - linia kropka-kropka: granica Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**  
 - MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
 - RM: teren zabudowy zagrodowej  
 - R: teren rolniczy  
 - 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

**ISTNIEJĄCE NAPONIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI:**  
 - linia kropka-kreska: istniejąca naponsieterzna linia elektroenergetyczna 220kV z pasem technologicznym o szerokości po 30m od skrajnych przewodów linii  
 - linia kropka-kropka: istniejąca naponsieterzna linia elektroenergetyczna 110kV z pasem technologicznym o szerokości po 15m od skrajnych przewodów linii  
 - linia kropka-kropka: istniejąca naponsieterzna linia elektroenergetyczna 15kV z pasem technologicznym o szerokości 14m, po 7m od osi linii

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BĄKOWO, WARLUBIE I BZOWO

organ sporządzający:  
Wójt Gminy Warlubie

**RYSunEK PLANU**

SKALA 1:2000

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XL/321/2022  
Rady Gminy Warlubie  
z dnia 30 czerwca 2022 r.

## OZNACZENIA:

### OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

..... granica obszaru objętego planem  
— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadach zagospodarowania

1RM symbol terenu

— maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy z odległością od linii rozgraniczającej

### OCHRONA PRZYRODY

— granica Nadwiślańskiego Parku Krajoznawczego  
— granica Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Bótw Tucholskich

### OCHRONA DOBR KULTURY

— budynek zabytkowy objęty ochroną  
— granica terenu zabytkowego objętego ochroną

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN/U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

U teren zabudowy 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

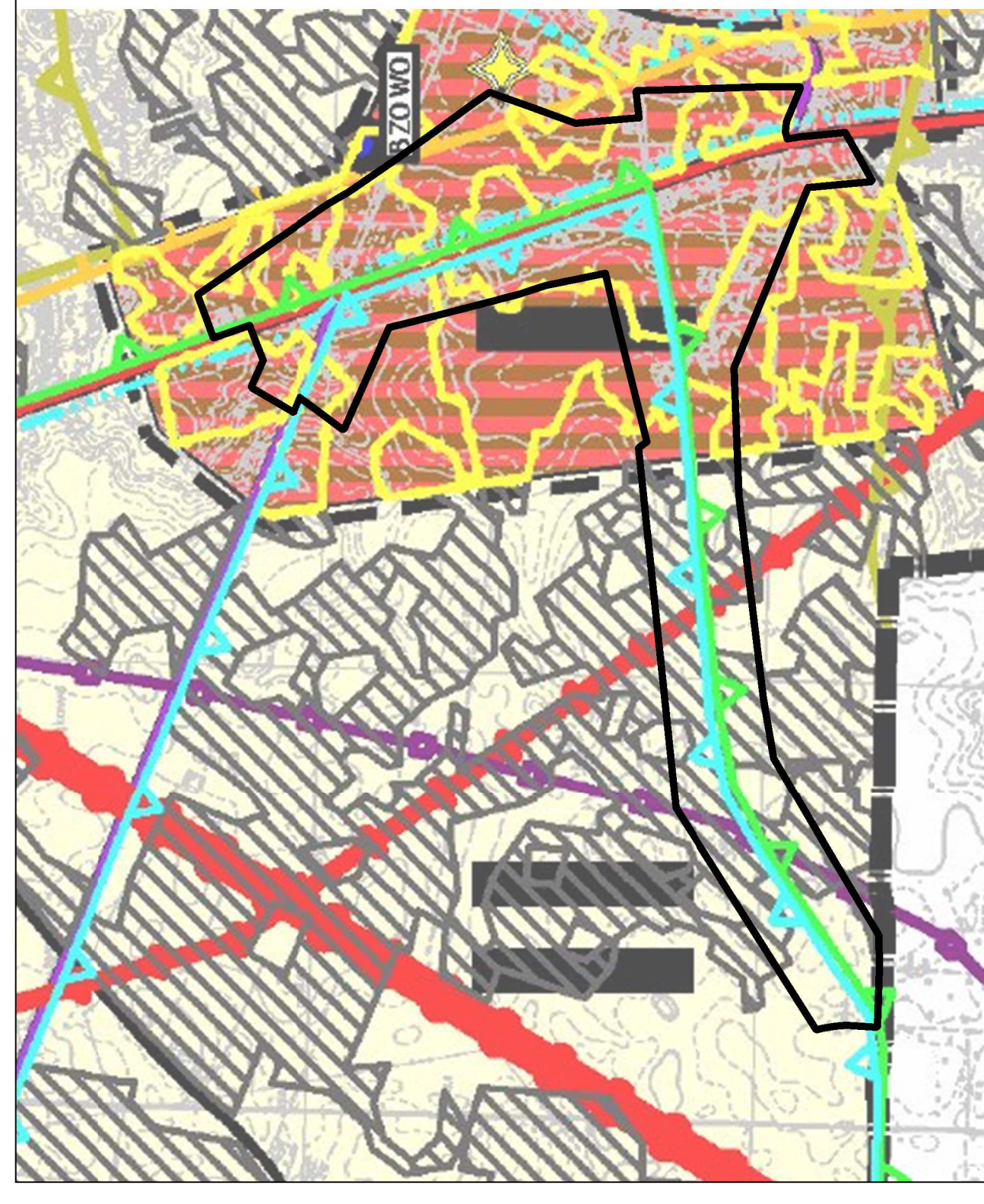
KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna

### ISTNIEJĄCE NAPONIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI:

— istniejąca naponsietrzna linia elektroenergetyczna 110kV z pasem technologicznym o szerokości po 15m od skrajnych przewodów linii

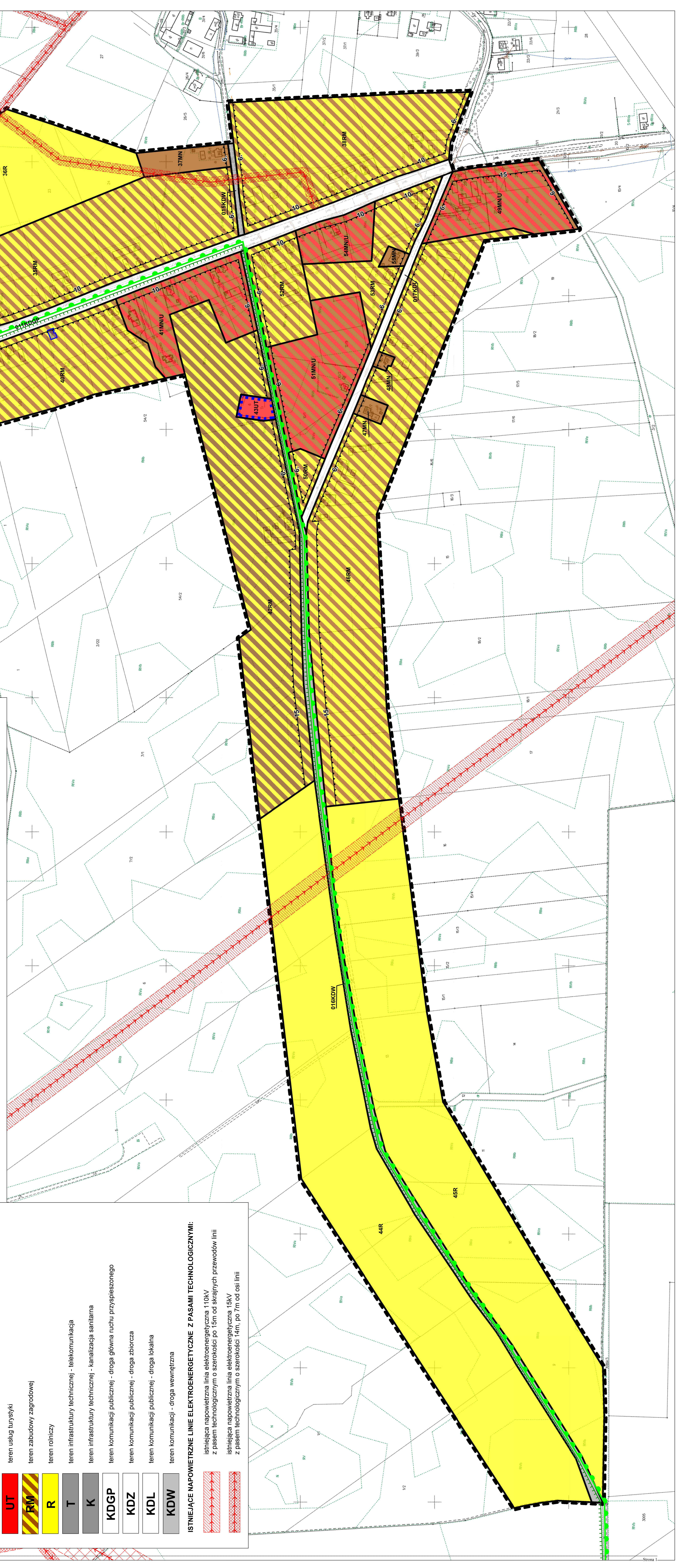
— istniejąca naponsietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z pasem technologicznym o szerokości 4m, po 7m od osi linii

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WARLUBIE



— granica obszaru	— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadach zagospodarowania
— symbol terenu	— maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy z odległością od linii rozgraniczającej
— granica Nadwiślańskiego Parku Krajoznawczego	— granica Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Bótw Tucholskich
— budynek zabytkowy objęty ochroną	— granica terenu zabytkowego objętego ochroną
— teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	— teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
— teren zabudowy usługowej	— teren usług turystyki
— teren zabudowy zagrodowej	— teren rolniczy
— teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja	— teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna
— teren komunikacji publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego	— teren komunikacji publicznej - droga zbiorcza
— teren komunikacji publicznej - droga lokalna	— teren komunikacji - droga wewnętrzna
— istniejąca naponsietrzna linia elektroenergetyczna 110kV z pasem technologicznym o szerokości po 15m od skrajnych przewodów linii	— istniejąca naponsietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z pasem technologicznym o szerokości 4m, po 7m od osi linii

— granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/321/2022  
Rady Gminy Warlubie  
z dnia 30 czerwca 2022 r.

**ROZTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WARLUBIE  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
terenów w obrębach ewidencyjnych Bąkowo, Warlubie i Bzowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503), stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WARLUBIE**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą**  
**do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenów w obrębach ewidencyjnych Bąkowo, Warlubie i Bzowo.**

1. Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005, poz. 1079), należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty:

- 1) inwestycje w zakresie gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) inwestycje w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego planowany jest wykup gruntów pod poszerzenie dróg gminnych. Budowa sieci infrastruktury technicznej będzie następowała etapowo, w zależności od intensywności rozwoju zabudowy i zapotrzebowania na obsługę w zakresie infrastruktury.

3. Sposób realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo Budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne,
- 3) inwestycje w zakresie dróg publicznych realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części: budżet gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej),
- 3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckie na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz gaz podlegają regulacjom ustawy Prawo energetyczne, a zaopatrzenie w te media realizują odpowiednie przedsiębiorstwa energetyczne zarządzające tymi sieciami. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XL/321/2022  
Rady Gminy Warlubie  
z dnia 30 czerwca 2022 r.

**Dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów w obrębach ewidencyjnych Bąkowo, Warlubie i Bzowo.**

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informację o akcie; część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

## Uzasadnienie

### **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Bąkowo, Warlubie i Bzowo.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie 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.

Opracowaniem objęto obszar położony w obrębach Bąkowo, Warlubie i Bzowo o łącznej powierzchni 227 ha. W granicach obszaru objętego planem znalazły się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zasięgu oddziaływania elektrowni wiatrowych.

Na terenie obrębu Bzowo zlokalizowane są cztery elektrownie wiatrowe. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2021 r., poz. 724) ustala zakaz lokalizacji nowej zabudowy, w której występuje funkcja mieszkalna w obszarze znajdującym się w odległości 10-krotności wysokości całkowitej elektrowni. Ustawa dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej w strefach oddziaływania wiatraków jeśli dla terenu dopuszczono budynki mieszkalne lub o funkcji łączonej, w której występuje funkcja mieszkalna w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie. Uchwalenie planu miejscowego zagwarantuje możliwość lokalizacji nowych budynków z funkcją mieszkalną oraz zachowanie ładu przestrzennego gminy.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w 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.

Tracą moc ustalenia:

1) zawarte w uchwale Nr XVII/125/2000 Rady Gminy Warlubie z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu stacji paliw i usług towarzyszących we wsi Bzowo (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 96, poz. 840),

2) dla terenu oznaczonego symbolem 20MN zawarte w uchwale Nr V/28/99 Rady Gminy Warlubie z dnia 18 lutego 1999 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Warlubie (Dz. U. Woj. Kuj-Pom. nr 36, poz. 273).

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W uchwale określono parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, stanowiące kontynuację parametrów występujących w obszarze objętym planem, zapewniając utrzymanie ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan określa parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, uwzględniając wiejski charakter krajobrazu. Kontynuacja parametrów istniejącej zabudowy gwarantuje utrzymanie walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów objętych planem. Wprowadzone parametry zostały zaopiniowane pozytywnie przez komisję urbanistyczno-architektoniczną.

Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie został do tej pory sporządzony audyt krajobrazowy.

### 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego oraz Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla których obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych.

Obszar objęty planem nie znajduje się na zbiorniku wód podziemnych.

W granicach obszaru objętego planem ograniczono tereny przeznaczone pod zabudowę do terenów położonych wzdłuż dróg publicznych oraz wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej. Tereny położone na gruntach klasy III wchodzi w skład terenów o funkcji rolnej lub zabudowy zagrodowej. W granicach opracowania brak jest gruntów leśnych i przewidzianych pod zalesienie.

W uchwale zawarto ustalenia nakazujące przyłączenie nowych budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Budowę ujęć wody oraz szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszczono w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do gminnych sieci.

### 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i tereny zabytkowe, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Uchwała obejmuje ochroną wartościowe obiekty i tereny oraz ustala zasady ich ochrony w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zapewniając właściwą ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i będą zapewnione w zależności od potrzeb na etapie projektowania obiektów. W granicach obszaru objętego planem wydzielono tereny komunikacji publicznej i wewnętrznej zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, tj. umożliwiające dojazd służ ratunkowych.

### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania w planie wydzielono tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej, zachowano istniejący układ komunikacyjny, wystarczający dla obsługi terenów istniejącej i planowanej zabudowy. Ustalone przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów umożliwiają rozwój zabudowy, w tym mieszkaniowej i usługowej oraz porządkują sposób zagospodarowania terenów, podnosząc walory ekonomiczne przestrzeni.

### 7) Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności przez uwzględnienie wniosków i uwag, umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli i obowiązującymi przepisami.

### 8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych, mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach planu znalazły się dwa fragmenty drogi krajowej nr 91 mającej znaczenie dla obronności państwa. Oba fragmenty drogi zostały wydzielone jako oddzielne tereny funkcjonalne z przeznaczeniem pod drogę główną ruchu przyspieszonego. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

### 9) Potrzeba interesu publicznego.

W planie brak jest przestrzeni publicznych. W uchwale uwzględniono potrzeby interesu publicznego przez ochronę wartości przyrodniczych oraz zabytków. Ustalone w planie przeznaczenie terenów nie wpłynie negatywnie na sposób wykorzystania terenów sąsiednich.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i teletechnicznej we wszystkich terenach. Rozbudowa sieci infrastruktury technicznej będzie następowała w zależności od potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie wydzielono teren istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Wójt Gminy Warlubie zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 16.12.2021 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29.04.2022 r. do 23.05.2022 r. Dnia 10.05.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 6.06.2022 r.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Warlubie na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Warlubie ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto w związku z ograniczeniami w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w granicach stref oddziaływania elektrowni wiatrowych. Plan miejscowy umożliwi lokalizację zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej we wskazanych terenach na co pozwala art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez uzupełnienie i rozwój zabudowy wzdłuż istniejących dróg publicznych i wewnętrznych stanowiących własność gminy, zapewniających dostępność dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego. Planowanie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako uzupełnienie i rozwój istniejącego zespołu zabudowy wsi Bzowo o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Warlubie.

Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVI/230/2017 Rady Gminy Warlubie z dnia 23 listopada 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Warlubie. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów w pierwszej kolejności wskazuje na potrzebę sporządzenia planu dla obszarów znajdujących się w granicach stref oddziaływania elektrowni wiatrowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Głównym składnikiem dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowią wpływy z podatków od nieruchomości. Realizacja ustaleń planu, czyli zabudowa gruntów i wyłączenie gruntów z produkcji rolnej spowoduje wzrost wpływów podatkowych od gruntów i od powierzchni użytkowej budynków.

Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów, prognozuje się niewielki wpływ z opłaty planistycznej. Nie prognozuje się dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie prognozuje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

Gmina poniesie koszty wykupienia gruntów przeznaczonych pod poszerzenie fragmentów dróg gminnych.

Realizacja założeń planu miejscowego nie obejmuje inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Wójt Gminy Warlubie

**dr inż. Eugeniusz Kłopotek**