# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 9 listopada 2015 r.

Poz. 3302

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 2015-11-09 10:17:00

**UCHWAŁA NR XII/102/2015**
**RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 23 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami[1)]) oraz art. 20, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami[2)]), w związku z uchwałą nr XXXIX/461/2014 Rady Gminy Wejherowo z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo,

**Rada Gminy Wejherowo**
**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo" uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr XXXIII/331/2009 z dnia 30 lipca 2009 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny zainwestowane wsi Warszkowo oraz tereny bezpośrednio przyległe od strony wschodniej, zachodniej i północnej o powierzchni ok. 83 ha. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i w części graficznej - na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

---

[1)] Dz.U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072
[2)] Dz.U. z 2015 r. poz.443, poz. 774

2. Ustalenia tekstowe planu składają się z :

1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem, zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały;

2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

3. Ustalenia ogólne określają:

1) wykaz pojęć używanych w uchwale - zawarty w § 4 niniejszej uchwały;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte w § 5 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zawarte w § 7 niniejszej uchwały;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte w § 8 niniejszej uchwały;

6) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zawarte w § 9 niniejszej uchwały;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zawarte w § 10 niniejszej uchwały;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - zawarte w § 11 niniejszej uchwały;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zawarte w § 12 niniejszej uchwały;

10) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów nie będących terenami komunikacji, zawarte w § 14 od ust. 1 do ust. 15 określają:

1) przeznaczenie terenu;

2) sposoby zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów będących terenami komunikacyjnymi, zawarte w § 14 ust. 16 i ust. 17 określają:

1) przeznaczenie terenu;

2) sposoby zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów;

3) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

6. Ustalenia graficzne zawarte są na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

1) granice i zasady zagospodarowania terenów:

a) granice obszaru objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

a) MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej;

c) MN,UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki;

d) ZP – teren zieleni urządzonej;

e) ZB – obszary wodno – błotne;

f) RM,U – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz usług;

g) R,RM – teren rolniczy i zabudowy zagrodowej;

h) ZL – lasy;

i) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

j) T – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

k) KDZ - teren dróg publicznych, droga zbiorcza;

l) KDD – teren dróg publicznych, droga dojazdowa; ł) KDW- teren dróg wewnętrznych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) granica i teren Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej;

b) pomnik przyrody;

c) okazy drzew;

d) drzewa w alei przydrożnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków („A” - „J”);

b) budowla wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków („K”);

c) okazy starodrzewu wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków („L” - „M”);

d) obiekty objęte ochroną ustaleniami plan („N” -„R”);

e) granica i obszar strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo;

f) granica i obszar strefy ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo;

g) zabytkowy zespół budynków (zabytkowa zagroda);

h) podwórze wewnętrzne;

i) historyczny wjazd na działkę;

j) historyczne drogi;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) PE - pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

b) PW - pas techniczny sieci wodociągowej;

d) wjazdy na tereny z drogi powiatowej 1440 G;

6) pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

7. Położenie linii rozgraniczających dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek wzdłuż których występują, a w przypadku gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii z rysunku planu.

## Rozdział 2.
## USTALENIA OGÓLNE

**§ 4. Wykaz pojęć używanych w uchwale.**

1) bryła główna budynku: podstawowa, największa bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się ryzalitu (wystawki), oraz elementów takich jak: dobudowany garaż, weranda, ganek itp. w części parterowej budynku;

2) dach dwuspadowy: dach, którego podstawowym układem jest dach o dwóch połaciach z dopuszczeniem różnych kierunków i wysokości;

3) dach płaski: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) dach wielospadowy: dach o wielu połaciach w różnych kierunkach lub jednocześnie o kilku kalenicach lub z jednym punktem zbieżnym połaci;

5) dach symetryczny: dach, którego połacie stykają się w kalenicy usytuowanej w osi budynku i mają taki sam kąt nachylenia połaci dachowych (ustalenie dotyczy dachu nad bryłą główną budynku w rozumieniu definicji podanej w pkt.1);

6) kąt nachylenia połaci dachowych: kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowych względem płaszczyzny poziomej stropu; dach spełnia wymogi w zakresie ustalonego kąta nachylenia połaci dachowych jeśli przykrywa minimum 75% powierzchni rzutu poziomego kondygnacji pod nim; podany w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy takich elementów jak: lukarny, naczółki, dachy nad wejściami, werandy, ogrody zimowe;

7) wysokość budynku : w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

8) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi budynku i wiat na powierzchnię terenu (w tym części podziemnych budynku); do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych – nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany o konstrukcji szkieletowej);

9) wskaźnik zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy (rozumianą według definicji podanej w pkt. 8) w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

10) powierzchnia biologicznie czynna: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;

11) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) teren: obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w pkt. 1 karty terenu;

13) linia rozgraniczająca: należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, opisanymi innym symbolem literowo-cyfrowym;

14) nieprzekraczalna linia zabudowy **:** linia ustalona niniejszym planem, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji nowo realizowanego obiektu; linia ta nie dotyczy takich elementów jak: logia, balkon, wykusz i dach oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń), które mogą być wysunięte do 1,20m przed nieprzekraczalną linię zabudowy oraz chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej - przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;

15) nośnik informacyjny i reklamowy: urządzenie – konstrukcja nośna i zamocowanie, służące do prezentacji informacji lub reklamy wraz z informacją lub reklamą w formie: tablicy płaskiej, przestrzennej instalacji, billboardu, neonu, pylonu;

16) infrastruktura techniczna : sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, telekomunikacji, indywidualne źródła energii (w rozumieniu pojęcia podanego w pkt 17);

17) indywidualne źródła energii: elektrownie wiatrowe, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne oraz inne urządzenia wytwarzające energię o mocy do 20kW, a także urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną wykorzystywaną dla potrzeb własnych użytkownika budynku (budynków), montowane na budynkach i na działkach;

18) przepisy odrębne : przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

19) rysunek planu : rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

20) ustawa: należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami);

21) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych; miejsca na poziomie terenu lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku na styku z utwardzonym dojściem lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku.

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Na obszarze objętym planem podstawowymi działaniami w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są:

1) zachowanie i ochrona historycznego układu przestrzennego wsi oraz zachowanie i ochrona elementów krajobrazu o wartościach historycznych, według ustaleń zawartych w § 7;

2) dostosowanie skali i formy nowych budynków do budynków zabytkowych według ustaleń podanych w kartach terenów.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady lokalizacji obiektów i nośników reklamowych i informacyjnych:

1) wyklucza się lokalizację wszelkich nośników reklamowych wolnostojących i umieszczanych na budynkach i ogrodzeniach;

2) dopuszcza się:

a) na budynkach zabytkowych wymienionych § 7 - lokalizację wyłącznie szyldu dotyczącego prowadzonej w obrębie posesji działalności o powierzchni tablicy do 0,8 m2;

b) na pozostałych budynkach - lokalizację wyłącznie szyldu dotyczącego prowadzonej w obrębie posesji działalności o powierzchni tablicy do 1,2 m2;

c) w terenach publicznych - wolnostojące tablice informacyjne;

3) w pasie o szerokości 50m wzdłuż dróg publicznych wyklucza się lokalizację tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;

3. Zasady realizacji ogrodzeń:

1) stosować ogrodzenia ażurowe np. z siatki, drewna, ogrodzenia metalowe; dopuszcza się podmurówki pełne do wysokości 0,5 m nad poziomu terenu przy ogrodzeniu (z uwzględnieniem otworów dla migracji zwierząt); maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych 1,60 m;

2) zakaz wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (nie dotyczy słupków i podmurówki jak w pkt. 1);

3) w podmurówkach ogrodzeń ustala się nakaz realizacji przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny w formie: otworów wykonanych przy powierzchni terenu o średnicy minimum 15 cm, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m lub prześwitów o szerokości minimum 10 cm

pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm.

4. Zasady lokalizacji indywidualnych źródeł energii:

1) maksymalna moc elektrowni wiatrowej na jednej działce budowlanej do 20 kW; maksymalna wysokość elektrowni obejmująca wysokość wieży i śmigła łącznie - do 15 m n.p.t;

2) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych:

a) w obrębie obszarów wodno – błotnych (ZB), lasów (ZL);

b) w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej;

c) w strefie ochrony konserwatorskiej i w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo;

d) w obrębie terenów dróg publicznych oraz w odległości minimum 1,5-krotnej wysokości wieży i śmigła łącznie od linii rozgraniczających drogi powiatowej i dróg gminnych;

e) w obrębie terenów dróg wewnętrznych oraz w odległości od linii rozgraniczających tych dróg minimum 1,5-krotnej wysokości wieży i śmigła łącznie.

5. W odniesieniu do istniejących budynków zrealizowanych przed dniem wejście w życie niniejszej uchwały oraz budynków, dla których uzyskano pozwolenie na budowę prawomocne w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, ustala się:

1) dla istniejących budynków o innej formie dachu niż ustalono w niniejszym planie, podlegających rozbudowie, przebudowie, nadbudowie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy dachu, zastosowanie dachu zgodnie z ustaleniami planu lub zastosowanie geometrii dachu jak w części istniejącej;

2) w odniesieniu do wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) jeśli istniejący wskaźniki zabudowy i intensywność zabudowy dla danej działki budowlanej przekraczają wartości ustalone w planie, nie dopuszcza się ich zwiększania;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących; dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę w linii istniejącej zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych; nie dopuszcza się rozbudowy (powiększenia powierzchni zabudowy) w części położonej przed nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji budynków szeregowych i bliźniaczych.

7. Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej (nie dotyczy działek w zabudowie zagrodowej).

8. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2.

9. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalone zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały w Rozdziale 3.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Wschodnia część obszaru objętego planem, na wschód od dróg 001.KDZ i 004.KDD, położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej - jak oznaczono na rysunku planu; dla tego obszaru obowiązują przepisy odrębne dotyczące obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie do 10 km od granicy obszaru NATURA 2000 Puszcza Darżlubska PLB220007, w którym obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 9 maja 2014 r. (Dz.Urz. Woj. Pom. z dnia 19 maja 2014 r. poz. 1920), w tym zakaz lokalizacji ferm norki amerykańskiej.

3. Na obszarze objętym planem występuje pomnik przyrody – buk (przed budynkiem mieszkalnym na działce nr 88/2), oznaczony symbolem „L”, wpisany również do Gminnej Ewidencji Zabytków; dla drzewa obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

4. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; ustalenie nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego;

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;

3) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami;

4) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;

5) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną;

6) na obszarze objętym planem występują:

a) okazy starodrzewu wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu graficznie i symbolami „L” -„M”; ustala się wymóg ich zachowania i ochrony, dopuszcza się cięcia sanitarne i wycinkę w przypadku zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa publicznego (dopuszczenie wycinki nie dotyczy pomnika przyrody);

b) okazy drzew objęte ochroną ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu graficznie; dopuszcza się cięcia sanitarne i wycinkę w przypadku zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa publicznego;

c) drzewa w alei przydrożnej wzdłuż drogi powiatowej, oznaczone graficznie na rysunku planu; ustala się wymóg zachowania drzew i ich ochronę, dopuszcza się cięcia sanitarne; dopuszcza się wycinkę drzew w wypadku ich złego stanu zdrowotnego lub zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, z wymogiem wprowadzenia nowych nasadzeń gatunków rodzimych oraz z uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego;

7) ustala się wymóg zachowania zadrzewień śródpolnych (w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody), znajdujących się wśród pól, które otoczone są terenami rolnymi;

8) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę ziemi w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

9) ustala się następujące poziomy hałasu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN oraz MU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R, RM oraz RM,U - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,UT - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

10) przy zagospodarowaniu działek budowlanych należy:

a) dla dojazdów i dojść stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne;

b) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką;

c) na działkach wprowadzić zieleń w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi.

5. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w § 14 niniejszej uchwały oraz poprzez zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 12 niniejszej uchwały.

6. Ustalenia dotyczące krajobrazu kulturowego zawarto w § 7.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. **W obszarze objętym planem występują budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);**

1) Wykaz budynków:

a) budynek mieszkalny, Warszkowo 6, działka ewidencyjna nr 55, GEZ nr 305 - oznaczony na rysunku planu symbolem „A” (teren 20.RM,U);

b) budynek gospodarczy, Warszkowo 6, działka ewidencyjna nr 55, GEZ nr 306 - oznaczony na rysunku planu symbolem „B” (teren. 20.RM,U);

c) budynek - dawna szkoła, obecnie mieszkalny, Warszkowo 1, działka ewidencyjna nr 88/2, GEZ nr 307 - oznaczony na rysunku planu symbolem „C” (teren 16.MU);

d) budynek gospodarczy – należący do dawnej szkoły, Warszkowo 3, działka ewidencyjna nr 92/6, GEZ nr 308 - oznaczony na rysunku planu symbolem „D” (teren 21.RM,U);

e) budynek gospodarczy, Warszkowo nr 4, działka ewidencyjna nr 95/6, GEZ nr 310 - oznaczony na rysunku planu symbolem „E” (teren 22.RM,U);

f) budynek mieszkalny, Warszkowo nr 5, działka ewidencyjna nr 90/23, GEZ nr 311 - oznaczony na rysunku planu symbolem „F” (teren 28.R,RM);

g) budynek dawnej remizy - przy zabudowaniach Warszkowo nr 6, działka ewidencyjna nr 54/3, GEZ nr 314, - oznaczony na rysunku planu symbolem „G” (teren. 20.RM,U);

h) budynek mieszkalny - dawny dwór w zespole dworu nr I, Warszkowo nr 11, działka ewidencyjna nr 80 i 81/1, GEZ nr 264 , budynek ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „H” (teren 24.RM,U);

i) budynek gospodarczy -w zespole dworu nr I, Warszkowo nr 11, działka ewidencyjna nr 79/2 i 81/1, GEZ nr 315 - budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „I” (teren 24.RM,U);

j) budynek mieszkalny - dawny dom zarządcy w zespole dworu nr I, Warszkowo nr 11, działka ewidencyjna nr 78/1, GEZ nr 316 - budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „J” (teren 18.MU);

2) W budynkach wymienionych w pkt. 1) ochronie podlegają:

a) historyczna bryła budynku, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian, historyczna forma architektoniczna, historyczny detal architektoniczny, w tym wielkość i historyczny kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz historyczne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne materiały budowlane i historyczna kolorystyka;

b) wszelkie zmiany w obrębie elementów chronionych można wprowadzić wyłącznie w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) Dla ww. budynków ustala się:

a) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych wolnostojących;

b) wyklucza się nadbudowę i lukarny oraz wystawki w elewacji frontowej;

c) dopuszcza się modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych;

d) w razie konieczności rozbiórki budynków, w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonych opinią techniczną wykonaną przez osoby posiadające właściwe uprawnienia do wykonywania takich opinii należy wykonać przed rozbiórkową inwentaryzację pomiarową i fotograficzną obiektu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

e) prowadzenie prac budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

f) dla otoczenia budynków w promieniu 5m od budynków ustala się:

- zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych wolnostojących,
- zachowanie i rewaloryzację zieleni (drzew i krzewów) związanej z budynkami; w wypadku wycinki drzew i krzewów ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa ludzi i mienia obowiązuje zasada kompensacji; nowe nasadzenia powinny być dostosowane gatunkowo do występujących pierwotnie.

2. **W obszarze objętym planem występuje budowla wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);**

1) budowla obejmuje system wodociągów przy zespole dworu nr I, składający się z basenu przykrytego nasypem, rur doprowadzających wodę do basenu i do dworu nr I; lokalizacja obejmuje działki ewidencyjne nr 79/2, 78/2, GEZ nr 316 obiekt oznaczony na rysunku planu symbolem „K” (teren 25.R,RM);

2) Dla budowli ustala się:

a) ochronę formy przestrzennej basenu, jego nawierzchni i wnętrza oraz historycznego wodociągu;

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w obrębie obiektu;

c) prowadzenie prac budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. **W obszarze objętym planem występują okazy starodrzewu wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);**

1) Wykaz okazów starodrzewu:

a) buk czerwony, przy budynku dawnej szkoły, Warszkowo 4, działka ewidencyjna nr 88/2, GEZ nr 309, pomnik przyrody na podstawie uchwały Rady Gminy Wejherowo - buk oznaczony na rysunku planu symbolem „L” (teren 16.MU) - dla pomnika przyrody obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;

b) lipa, po południowej stronie budynku dawnej szkoły, Warszkowo 3, działka ewidencyjna nr 95/6, GEZ nr 309 oznaczona na rysunku planu symbolem „Ł” (teren 21.R,MU) - ustala się wymóg bezwzględnej ochrony, dopuszcza się cięcia sanitarne; dla starodrzewu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

c) lipa przed elewacją frontową dworu w zespole dworu nr I, Warszkowo 11, działka ewidencyjna nr 80, GEZ nr 265 - lipa oznaczona na rysunku planu symbolem „M” (teren 24.RM,U) -ustala się wymóg bezwzględnej ochrony, dopuszcza się cięcia sanitarne; dla starodrzewu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. **W obszarze objętym planem występują zabytkowe zespoły budynków objęte ochroną ustaleniami planu.**

1) Wykaz zespołów:

a) zespół zabytkowych budynków dawnego dworu nr I, Warszkowo 11, położony w obrębie działek ewidencyjnych nr 78/1, 81/5, 81/6 (teren 18.MU i 24.RM,U) – w granicach oznaczonych na rysunku planu;

b) zespół budynków - zabytkowa zagroda, Warszkowo 2, położony w obrębie działki ewidencyjnej nr 94/7 (teren 23.RM,U) - w granicach oznaczonych na rysunku planu;

c) zespół budynków – zabytkowa zagroda, Warszkowo 4, położony w obrębie działki ewidencyjnej nr 95/6 (teren 22.RM,U) - w granicach oznaczonych na rysunku planu;

d) zespół budynków - zabytkowa zagroda, Warszkowo 1, położonych w obrębie działki ewidencyjnej nr 88/2 i nr 92/6 (w terenie 16.MU i w terenie 21.RM,U) - w granicach oznaczonych na rysunku planu;

2) Dla zabytkowych zespołów budynków ustala się:

a) nowe obiekty w zespole zabytkowym lokalizować jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego podwórza lub jako odtworzenie w miejscu ich historycznego występowania;

b) proporcje boków budynków nowych i rozbudowywanych: 1 do 1,5 -1,8;

c) nakaz zachowania historycznych wjazdów - w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

d) nakaz zachowania i rewaloryzacji zieleni (drzew i krzewów) historycznie związanej z zespołem;

e) zakaz lokalizacji: kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych wolnostojących; dopuszcza się kolektory słoneczne na budynkach, na maksimum 50% powierzchni dachu (nie dotyczy budynków zabytkowych, o których mowa w ust.2);

f) zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących i dominant architektonicznych;

g) podwórza wewnętrzne - dziedzińce oznaczone na rysunku planu, wyklucza się lokalizację budynków i obiektów małej architektury; teren należy zagospodarować jako przestrzeń otwartą to jest: podwórze, zieleń niską (trawnik) z dopuszczeniem pojedynczych drzew, dopuszcza się miejsca postojowe;

h) nowe budynki muszą mieć formę architektoniczną dostosowaną do obiektów historycznych występujących w obrębie zabytkowych zespołów lub w ich sąsiedztwie, z uwzględnieniem nawiązania do: wysokości, poziomu posadowienia parteru, proporcji wymiarów rzutu, kształtu dachu i jego układu w stosunku do drogi, materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu; dopuszcza się współczesne interpretacje form historycznych przy spełnieniu w/w warunków.

5. **W obszarze objętym planem występują zabytkowe obiekty objęte ochroną ustaleniami planu;**

1) **Wykaz obiektów:**

a) budynek mieszkalny, Warszkowo 2, działka ewidencyjna nr 94/7 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „N” (teren 23.RM,U);

b) budynek mieszkalny, Warszkowo 7, działka ewidencyjna nr 51 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „O” (teren 20.RM,U);

c) budynek gospodarczy, Warszkowo 7, działka ewidencyjna nr 51 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „P” (teren 20.RM,U);

d) kapliczka przy budynku mieszkalnym Warszkowo 2, działka ewidencyjna nr 94/7 – oznaczona na rysunku symbolem „R” (teren 23.RM,U);

2) W budynkach wymienionych w pkt. 1 lit. a,b,c ochronie podlegają:

a) historyczna bryła budynku, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian, historyczna forma architektoniczna, historyczny detal architektoniczny w tym wielkość i historyczny kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz historyczne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne materiały budowlane i historyczna kolorystyka;

3) Dla ww. budynków i ich bezpośredniego otoczenia (w odległości do 5m) ustala się:

a) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych wolnostojących;

b) dopuszcza się rozbudowę budynków z uwzględnieniem kontynuacji elementów historycznych i zaakcentowaniem elementów dodanych; wyklucza się nadbudowę i lukarny oraz wystawki w elewacji frontowej;

c) dopuszcza się modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych;

d) dopuszcza się rozbiórkę budynków w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią techniczną wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu;

e) prowadzenie prac budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) zachowanie i rewaloryzację zieleni (drzew i krzewów) związanej z budynkami; w wypadku wycinki drzew i krzewów ze względów sanitarnych lub bezpieczeństwa ludzi i mienia obowiązuje zasada kompensacji; nowe nasadzenia powinny być dopasowane gatunkowo do występującej pierwotnie zieleni z gatunków szlachetnych;

4) Dla zabytkowej kapliczki oznaczonej na rysunku planu symbolem „R” ustala się:

a) ochronę formy architektonicznej i materiałów;

b) zakaz rozbudowy, nadbudowy;

c) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających jej ekspozycję;

d) bezwzględne zachowanie okazów drzew znajdujących się w otoczeniu kapliczki i ich ochronę, dopuszcza się cięcia sanitarne i uzasadnione stanem zachowania stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego.

6. **Dla historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo, obejmującego historyczną zabudowę, historyczną strukturę i historyczny układ dróg ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo – w granicach oznaczonych na rysunku planu.**

1) W obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej ochronie podlega: historyczne rozplanowanie wsi (układ działek siedliskowych i niwy siedliskowej), układ historycznych dróg; historyczne wjazdy na działkę;

2) Dla obszaru objętego strefą ustala się:

a) wymóg zachowania historycznych dróg (oznaczonych na rysunku planu);

b) wymóg zachowania historycznego rozplanowania wsi;

c) wymóg zachowania historycznych wjazdów na działki oznaczonych na rysunku planu (zakaz zabudowy);

d) kształtowanie układu budynków w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie;

e) dla budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, nie będących budynkami zabytkowymi obowiązują ustalenia podane kartach terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 14.

7. **Wokół historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo ustala się strefę ochrony ekspozycji tego zespołu – oznaczoną na rysunku planu. Dla obszaru objętego strefą ustala się:**

1) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 14;

2) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję historycznego układ zabudowy i historycznej struktury;

3) zakaz przekształceń rzeźby terenu zmieniających istniejące ukształtowanie terenu o więcej niż 1m ponad lub poniżej istniejących rzędnych (określonych na mapie rysunku planu).

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w § 5.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

1. Dla obszaru objętego planem mają zastosowanie przepisy art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909).

1) Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne, dla których nie uzyskano w innych planach miejscowych oraz w trybie decyzji o warunkach zabudowy zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze: grunty rolne klasy R IVa, BRIVa, BRIVb, RIVb, RV, RVI, PSIV pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 11,3265 ha;

2) Na cele nieleśne przeznacza się grunty leśne o powierzchni 2,64 ha. Dla ww. gruntów leśnych uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne Decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego znak: WBG-OGR.7151.6.2015.AS z dnia 12.02.2015 r.

2. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem PE o łącznej szerokości 14m (po 7,0 m od osi linii w obie strony); w pasie technicznym ustala się:

a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości wzrostu powyżej 1,5 m;

b) zakaz składowania wyrobów i materiałów oraz urządzeń budowlanych;

c) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych;

d) pas techniczny nie obowiązuje w wypadku skablowania linii.

3. Wzdłuż istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej poza liniami rozgraniczającymi dróg wyznacza się pas techniczny oznaczony na rysunku planu symbolem PW obejmujący pas terenu po 2 m od osi istniejącego wodociągu. W pasie technicznym ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków;

b) zakaz nasadzeń drzew;

c) wymóg zapewnienia dostępności do wodociągu;

d) przy utwardzaniu nawierzchni stosować materiały rozbieralne.

4. Wszelka planowana zabudowa stała i tymczasowa o wysokości równej i wyższej od 50m na poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych przed wydaniem pozwolenia na budowę.

5. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególne zagrożenia powodzią.

6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególne zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 782 z późn. zmianami). Przy przeprowadzaniu scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy jw. ustala się następujące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek według ustaleń zawartych w pkt. 5 kart terenów zawartych w § 14, z uwagą jak w ust. 4;

b) minimalne i maksymalne szerokości frontu działki: dowolne;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

2. Zasady podziału terenów objętych planem na działki według ustaleń zawartych w pkt. 5 kart terenów zawartych w § 14, z uwagą jak w ust. 4.

3. Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek ewidencyjnych i ich nowy podział, minimalna powierzchnia działek według ustaleń zawartych w kartach terenów w § 14, z uwagą jak w ust. 4.

4. Uwaga: podana w kartach terenów minimalna powierzchnia działek oraz zasady podziału dotyczą nowych podziałów terenów na działki budowlane, dokonywanych po dniu wejścia w życie planu. Ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy: działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, działek wydzielanych dla dróg wewnętrznych, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek.

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

1. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne:

1) droga publiczna, powiatowa nr 1440 G (istniejąca) - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 001.KDZ;

2) droga publiczna, gminna nr 129001G (istniejąca) - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 002.KDD; droga połączona jest z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 001.KDZ;

3) droga publiczna, gminna nr 129059 G – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 003.KDD; droga połączona jest z drogą publiczną powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 001.KDZ;

4) droga publiczna, gminna - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 004.KDD; droga połączona jest z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 001.KDZ;

5) droga publiczna, gminna - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 005.KDD; droga połączona jest z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 001.KDZ;

6) droga publiczna, gminna - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 006.KDD; droga połączona jest z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 001.KDZ oraz z drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 002.KDD.

2. Na obszarze objętym planem wydziela się drogi wewnętrzne:

1) drogi wewnętrzne projektowane, obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, połączone z drogą publiczną powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 001.KDZ – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 007.KDW i 009.KDW;

2) drogi wewnętrzne projektowane, obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, połączone z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 002.KDD – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 008.KDW, 010.KDW.

3. W terenach o przeznaczeniu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), zabudowa mieszkaniowo – usługowa (MU), zabudowa zagrodowa i usługowa (RM,U), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usług turystyki (MN,UT) dopuszcza się wydzielenia działek dla dojazdów do działek według następujących zasad:

a) szerokość dojazdów minimum 8m;

b) dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi wydzielonymi na rysunku planu; w sytuacji braku takiej możliwości drogi nieprzelotowe muszą być zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 15m x 15m;

c) dopuszcza się wydzielenie działek na cele poszerzenia dróg istniejących.

4. Ustala się dojazdy do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z ustaleniami podanymi w pkt. 3 kart terenów zawartych § 14.

5. Ustala się następuje wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (miejsc do parkowania):

a) budynki mieszkalne jednorodzinne (w tym w zabudowie zagrodowej), budynki rekreacji indywidualnej: minimum 2 miejsca postojowe / mieszkanie i dom rekreacji indywidualnej;

b) usługi turystyki: minimum 1 miejsce postojowe / 40m2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe / 3 osoby zatrudnione;

c) usługi inne: minimum 1 miejsce postojowe / 50 m2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe / 3 osoby zatrudnione;

d) zieleń urządzona: minimum 4 miejsca postojowe;

e) obiekty infrastruktury technicznej: minimum 1 miejsce postojowe / teren;

f) wymagane wg powyższych wskaźników miejsca postojowe zrealizować na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją.

6. W obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie z ust. 5 pkt b,c,d wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób następujący:

a) minimum 1 stanowisko na 1 – 6 miejsc postojowych;

b) minimum 2 stanowiska na 7 – 15 miejsc postojowych;

c) minimum 3 stanowiska na 16 – 40 miejsc postojowych;

d) minimum 4 stanowiska na 41 – 100 miejsc postojowych;

e) minimum 5 % stanowisk powyżej 100 miejsc postojowych.

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

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej i / lub ujęć własnych;

2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;

3) zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw; wskazać ewentualne studnie awaryjne.

2. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie obiektu do sieci; zbiorniki bezodpływowe przeznaczyć do likwidacji lub po oczyszczeniu wykorzystać do gromadzenia wód opadowych;

3) dla działek budowlanych o powierzchni minimum 1200 m2 dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

3. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) z dachów budynków alternatywnie:

a) na powierzchnię terenu działki budowlanej lub na teren objęty inwestycją jeśli inwestycja obejmuje część działki budowlanej;

b) do zbiorników na wody opadowe i roztopowe i późniejsze wykorzystanie wody do nawodnienia terenów zieleni;

2) z placów i parkingów, dojazdów alternatywnie:

a) na teren działki budowlanej lub na teren objęty inwestycją jeśli inwestycja obejmuje część działki budowlanej;

b) do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

c) oczyszczanie wód opadowych z zanieczyszczeń i osadów przed wprowadzeniem do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych:

a) do rowów przydrożnych, do zbiorników wodnych, do studni chłonnych;

b) do kanalizacji deszczowej;

c) oczyszczanie wód opadowych z zanieczyszczeń i osadów przed wprowadzeniem do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) należy zapewnić spójny i ciągły system gospodarowania wodami gruntowymi, biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

4. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się zasilanie terenów objętych planem poprzez istniejące i projektowane sieci 15 kV oraz 0,4kV, zasilane poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe;

2) istniejącą i projektowaną sieć należy przystosować do projektowanego zagospodarowania;

3) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z gestorem sieci;

4) dopuszcza się sytuowanie budynku trafostacji bezpośrednio przy granicy działek budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu; stacje nasłupowe bez ograniczeń;

5) w terenach o przeznaczeniu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), zabudowa mieszkaniowo – usługowa (MU), zabudowa zagrodowa i usługowa (RM,U), zabudowa mieszkaniowa i usług turystyki (MN,UT), tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej (R,RM), dopuszcza się możliwość budowy naziemnych stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie budynku trafostacji bezpośrednio przy granicy działki; we wszystkich terenach dopuszcza się słupowe stacje transformatorowe.

5. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia lub gaz bezprzewodowy (butlowy).

7. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

1) planowaną sieć telekomunikacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;

3) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne;

4) zasady lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów w § 14.

8. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

1) odpady komunalne: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów;

2) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.

9. Wymagania obrony cywilnej: zapewnić system słyszalności syreny alarmowej.

10. Na obszarze objętym planem ustala się modernizację infrastruktury dla systemu dowodzenia i kontroli, powyższe stanowi zadanie rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych dotyczących modernizacji infrastruktury dla systemu dowodzenia i kontroli.

11. Ustala się:

1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający możliwość ich przebudowy i modernizacji;

2) dopuszczenie rozbudowy oraz budowy infrastruktury technicznej według zasad podanych w kartach terenów.

**§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Na obszarze objętym planem ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie obiektu do sieci a zbiorniki bezodpływowe przeznaczyć do likwidacji lub po oczyszczeniu do gromadzenia wód opadowych.

## Rozdział 3.
## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 14. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

1. **Karta terenów: 1.MN (powierzchnia 0,6309 ha), 2.MN (powierzchnia 0,6182 ha), 3.MN (powierzchnia 1,1992 ha), 4.MN (powierzchnia 0,7685 ha), 5.MN (powierzchnia 0,6237 ha);**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

b) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

c) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

d) lokalizacja dojazdów i dojść;

e) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 1.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenami 27.R,RM, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDW, 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 2.MN: 12m od linii rozgraniczającej z terenami 32.ZL, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 007.KDW, 4m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 3.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 4m i 6m od linii rozgraniczającej z terenem 28.R,RM, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDW – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 4.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDW – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 5.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenami 28.R,RM, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 009.KDW, 12m od linii rozgraniczającej z terenem 30.ZL – jak oznaczono na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: do 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust. 5 i ust.6;

g) dojazd do terenów:

- teren 1.MN i 2.MN: z drogi wewnętrznej 007.KDW,

- teren 3.MN, 4.MN, 5.MN: z drogi wewnętrznej 009.KDW;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m przy głównym wejściu do budynku,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 1m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych,

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6m przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, dachy płaskie, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość do 5m, maszty inne - wysokość dowolna, wieże i śmigło elektrowni wiatrowych - łączna wysokość do 15m n.p.t.;

5) <u>szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:</u>

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 750m2;

b) teren 1.MN i 2.MN:

- przez tereny przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;

c) teren 4.MN:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej– obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

d) teren 3.MN i 5.MN :

- tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej– obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;
- wzdłuż linii rozgraniczającej terenów 3.MN i 5.MN z terenem 001.KDZ ustala się przebieg pasa technicznego sieci wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem „PW”; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.3;

6) <u>wysokość stawki procentowej,</u> o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30 %.

2. **Karta terenów: 6.MN (powierzchnia 0,5516 ha), 7.MN (powierzchnia 0,3262 ha), 8.MN (powierzchnia 1,6234 ha), 9.MN (powierzchnia 1,4926 ha), 10.MN (powierzchnia 0,6063 ha);**

1) <u>przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</u>

2) <u>sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:</u>

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

b) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

c) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

d) lokalizacja dojazdów i dojść;

e) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 6.MN: 10m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 006.KDD, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 13.W, 16.MU – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 7.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 28.R,RM, 30.ZL i 39.ZB – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 8.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD i 010.KDW – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 9.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 010.KDW, 12m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej i południowej – jak oznaczono na rysunku planu,
- teren 10.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 008.KDW, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 23.RM,U, 25.R,RM i 36.MN – jak oznaczono na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: do 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- teren 6.MN – minimum 30%powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- teren 7.MN – minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- teren 8.MN – minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- teren 9.MN – minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- teren 10.MN – minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust. 5 i ust.6;

g) dojazd do terenów:

- teren 6.MN: z drogi publicznej 001.KDZ i 006.KDD,
- teren 7.MN: z drogi publicznej 002.KDD,
- teren 8.MN: z drogi publicznej 002.KDD i z drogi wewnętrznej 010.KDW,
- teren 9.MN: z drogi wewnętrznej 010.KDW,
- teren 10.MN: z drogi wewnętrznej 008.KDW;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość: teren 6.MN i teren 7.MN - wysokość do 9m (wysokość do okapu do 5,00m) mierzone przy głównym wejściu do budynku, teren 8.MN- wysokość do 10m (wysokość do okapu do 5,00m) mierzone przy głównym wejściu do budynku, teren 9.MN i teren 10.MN wysokość do 9 m (wysokość do okapu do 5,00m) mierzone przy głównym wejściu do budynku;
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzone przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne,
- kąt nachylenia połaci dachowych: teren 6.MN minimum 30 stopni maksimum 45 stopni; teren 7.MN minimum 35 stopni, maksimum 45 stopni; teren 8.MN minimum 25 stopni, maksimum 45 stopni, teren 9.MN i teren 10.MN minimum 35 stopni, maksimum 45 stopni;

- pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6m mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, dachy płaskie, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość do 5m, maszty inne - wysokość dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: teren 6.MN i 7.MN - 700m2, teren 8.MN i 9.MN - 900 m2, teren 10.MN -1000 m2;

b) tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

c) teren 6.MN:

- teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.7;
- wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 6.MN z terenem 001.KDZ ustala się przebieg pasa technicznego sieci wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem „PW” - dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.3;
- przez teren 6.MN przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;

d) teren 7.MN:

- wschodnia część terenu 7.MN – w części oznaczonej na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.7,
- przez południowo–zachodni fragment terenu przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;

e) teren 8.MN i 10.MN:

- zachodnia część terenu 8.MN, zachodnia część terenu 10.MN – w części oznaczonej na rysunku planu, położone są w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.7;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

3. **Karta terenów: 11.MN (powierzchnia 0,2089 ha), 12.MN (powierzchnia 0,4171 ha);**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

b) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

c) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

d) lokalizacja dojazdów i dojść;

e) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 11.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 002.KDD oraz jak na rysunku planu; 16m od linii rozgraniczającej z terenem 38.ZP - jak na rysunku planu;

- teren 12.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 25.R,RM i 18.MU - jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: do 20% działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust. 5 i ust.6;

g) dojazd do terenów:

- teren 11.MN: z drogi publicznej 002.KDD,

- teren 12.MN: z drogi publicznej 001.KDZ, ustala się jeden wjazd na teren w miejscu oznaczonym na rysunku planu;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m (wysokość do okapu 5m) mierzona przy głównym wejściu do budynku,

- szerokość elewacji frontowej do 20m,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych: teren 11.MN - minimum 40 stopni, maksimum 45 stopni, teren 12.MN- minimum 25 stopni, maksimum 45 stopni; pokrycie dachu dachówka lub blachodachówka w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6m mierzona przy głównym wejściu do budynku,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 25 stopni, maksimum 45 stopni, dachy płaskie, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień , cegła, tynk w kolorach pastelowych;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość do 5m, maszty inne - wysokość dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m2;

b) teren 11.MN:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej– obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1,
- teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.6;

c) teren 12.MN:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1,
- teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.6;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

4. **Karta terenu: 13.W (powierzchnia 0,0677 ha);**

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja obiektów zaopatrzenia w wodę;

b) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wskaźnik zabudowy: maksimum 40 % powierzchni terenu;

c) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,40;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni terenu;

e) usytuowanie budynków: nie ustala się;

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust. 5 i ust.6;

g) dojazd: z drogi publicznej 006.KDD;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynek urządzeń zaopatrzenia w wodę:

- wysokość do 6m mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 40 stopni, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;

- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

b) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

c) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość dowolna, maszty inne - wysokość dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy:

a) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

b) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

5. **Karta terenów: 14.MN,UT (powierzchnia 2,3764 ha); 15.MN,UT (powierzchnia 2,6747 ha);**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa - wyłącznie usługi turystyki;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

b) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej (w rozumieniu przepisów prawa budowlanego);

c) lokalizacja obiektów turystyki (w rozumieniu ustawy o usługach turystyki);

d) budynki gospodarcze i garaże jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

e) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

f) lokalizacja dojazdów i dojść;

g) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 14.MN,UT: 10m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, minimum 6m i 32m od linii rozgraniczającej terenu 004.KDD, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 33.ZB, 6m od linii rozgraniczających z terenem 15.MN,UT – jak na rysunku planu,

- teren 15.MN,UT: 10m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 14.MN,UT i 33.ZB, 12m od linii rozgraniczających terenu od strony wschodniej – jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: do 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,45 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

e) usytuowanie budynków: dowolne;

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust 5 i ust.6;

g) dojazd:

- teren 14.MN,UT: z drogi publicznej 004.KDD,

- teren 15.MN,UT: z drogi publicznej 001.KDZ poprzez jeden wjazd w miejscu oznaczonym na rysunku planu;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki rekreacji indywidualnej:

- wysokość do 8,00 m mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 30 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

b) budynki usług turystyki:

- wysokość do 9m mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 30 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych,
- usytuowanie budynków: nie ustala się;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, dachy płaskie, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

e) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość do 5m, maszty inne - wysokość dowolna;

5) <u>szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:</u>

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej: 1200 m2,
- dla usług turystyki 1500 m2,
- minimalna powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg, dla których minimalnej powierzchni nie ustala się;

b) tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

c) w obrębie terenu 14.MN,UT zachować zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne oraz oczka wodne;

d) dla terenu 15.MN,UT ustala się:

- wymóg zachowania istniejących zadrzewień na minimum 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją,

- wymóg zachowania drzewostanu w wieku powyżej 10 lat;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

6. **Karta terenów: 16.MU (powierzchnia 0,2514 ha), 17.MU (powierzchnia 0,4200ha), 18.MU (powierzchnia 0,2655 ha); 19.MU (powierzchnia 1,8492 ha);**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

b) lokalizacja budynków usługowych;

c) lokalizacja budynków mieszkalno - usługowych;

d) lokalizacja usług handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2;

e) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

f) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

g) lokalizacja dojazdów i dojść;

h) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 16.MU: jak na rysunku planu,
- teren 17.MU: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDW, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 23.RM,U, 36.MN, 40.ZB - jak na rysunku planu;
- teren 18.MU - jak na rysunku planu;
- teren 19.MU: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 003.KDD, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 20.RM,U i 26.R,RM- jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: do 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- teren 16.MU: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- teren 17.MU: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- teren 18.MU: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- teren 19.MU: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

e) usytuowanie budynków:

- teren 16.MU – dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działek budowlanych,
- teren 17.MU, 19.MU - budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni); przy lokalizacji kilku budynków na działce lokalizacja budynków w formie tradycyjnego siedliska, budynki sytuować wokół wewnętrznego podwórza ograniczonego co najmniej z dwóch stron,
- teren 18.MU: budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle do dłuższego boku budynku istniejącego;

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust 5 i ust.6;

g) dojazd :

- teren 16.MU: z drogi publicznej 002.KDD i 006.KDD;
- teren 17.MU: z drogi publicznej 002.KDD, z drogi wewnętrznej 012.KDW;
- teren 18.MU: z drogi publicznej 002.KDD - wjazd na teren drogą wewnętrzną 011.KDW;
- teren 19.MU: z drogi publicznej 001.KDZ i 003.KDD;

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe:

- wysokość do 9m (wysokość do okapu do 4,5m) nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- szerokość elewacji frontowej do 30m,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych,

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość do 5m, maszty inne - wysokość dowolna, wieże i śmigło elektrowni wiatrowych - łączna wysokość do 15m n.p.t.;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia działki:

- teren 16.MU, 17.MU i 18.MN: 1000 m2,
- teren 19.MU: 1200 m2.

b) teren 16.MU:

- teren położony jest w strefie konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.6;
- teren stanowi część zabytkowego zespołu budynków (zabytkowej zagrody) - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.4;
- w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem „C”- obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.1;
- w obrębie terenu znajduje się okaz starodrzewu – buk czerwony wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków i uznany za pomnik przyrody , oznaczony na rysunku planu symbolem „L” - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 3 pkt 1 lit. a i w § 6 ust. 3;

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;

c) teren 17.MU:

- teren położony jest w strefie konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6,
- na linii rozgraniczającej z terenem 23.RM,U występują okazy drzew, dla których obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 4 pkt 6 lit.b,
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;

d) teren 18.MU:

- teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6,
- teren stanowi część zabytkowego zespołu budynków (część dworu nr I) - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 4;
- w obrębie terenu znajduje się budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem „J”- obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 1;
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust. 1;

e) teren 19.MU:

- część terenu – oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.7,
- przez teren 19.MU przechodzi pasy techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

7. **Karta terenów: 20.RM,U (powierzchnia 0,3850 ha); 21.RM,U (powierzchnia 0,5866 ha); 22.RM,U (powierzchnia 0,3919 ha); 23.RM,U (powierzchnia 0,4585 ha); 24.RM,U (powierzchnia 0,5490 ha);**

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej i usług;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja zabudowy zagrodowej: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków inwentarskich, składowych i innych obiektów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą;

b) lokalizacja budynków usługowych, magazynowych;

c) lokalizacja obiektów małej architektury;

d) lokalizacja dojazdów i dojść;

e) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 20.RM,U: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 26.R,RM od strony północnej, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 19.MU, 25m od linii rozgraniczającej z terenem 26.R,RM - jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ - jak na rysunku planu,
- teren 21.RM,U: 6m od inii rozgraniczającej z terenem 002.KDD oraz wzdłuż elewacji frontowej istniejącego budynku – jak na rysunku planu, 6m od linii rozgraniczającej z terenem 28.R,RM – jak na rysunku planu,

- teren 22.RM,U: jak na rysunku planu;
- teren 23.RM,U: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, 6m od linii rozgraniczającej terenu z terenem 008.KDW, 4m od linii rozgraniczającej terenu z terenem 36.MN i 10.MN - jak na rysunku planu; 6m od linii rozgraniczającej z terenem 17.MU w części północno – zachodniej (przy okazach drzew), w części pozostałej dopuszcza się usytuowanie budynków wzdłuż pozostałego odcinka linii rozgraniczającej z terenem 17.MU – jak na rysunku planu
- teren 24.RM,U: jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: do 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni terenu działki lub terenu objętego inwestycją;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem prostopadle lub równolegle względem siebie (z tolerancją do 15 stopni);

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust. 5 i ust. 6;

g) dojazdy:

- teren 20.RM,U: z drogi publicznej 001.KDZ;
- teren 21.RM,U: z drogi publicznej 002.KDD;
- teren 22.RM,U: z drogi publicznej 002.KDD, z drogi wewnętrznej 008.KDW;
- teren 23.RM,U: z drogi publicznej 002.KDD, z drogi wewnętrznej 008. KDW;
- teren 24.RM,U: z drogi publicznej 002.KDD przez drogę wewnętrzną 011.KDW;

4) <u>zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:</u>

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 8m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 35 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych,

b) budynki usługowe, budynki inwentarskie, składowe:

- wysokość do 9m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu;
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 25 stopni lub od 40 stopni do 45 stopni, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 5 m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 25 stopni lub od 40 stopni do 45 stopni, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

e) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość dowolna, maszty inne - wysokość dowolna;

5) <u>szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:</u>

a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m2;

b) teren 20.RM,U:

- teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;
- w obrębie terenu występują budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – oznaczone na rysunku planu symbolami „A”, „B”, „G” - dla budynków obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.1;
- w obrębie terenu występują budynki zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu- oznaczone na rysunku planu symbolem „O” i „P” - dla budynków obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.5;

c) tereny 21.RM,U:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;
- teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;
- w obrębie terenu występuje budynek zabytkowy wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – oznaczony na rysunku planu symbolem „D” - dla budynku obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.1;
- teren stanowi część zabytkowego zespołu budynków (zabytkową zagrodę) - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.4;
- w obrębie terenu znajduje się okaz starodrzewu – lipa wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczony na rysunku planu symbolem „Ł” - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.3;

d) teren 22.RM,U:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;
- teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;
- w obrębie terenu występuje budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków – oznaczony na rysunku planu symbolem „E” - dla budynku obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.1; w obrębie terenu występuje zabytkowy zespół budynków (zabytkowa zagroda) - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.4;

e) teren 23.RM,U:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;
- teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;

- w obrębie terenu występuje budynek zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu - oznaczony na rysunku planu symbolem „N” - dla budynku obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.5; w obrębie terenu występuje obiekt zabytkowy (kapliczka) objęty ochroną ustaleniami planu- oznaczony na rysunku planu symbolem „R” - dla kapliczki obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.5; teren stanowi zabytkowy zespół budynków (zabytkową zagrodę)- obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.4; w obrębie terenu występują okazy drzew (po wschodniej stronie kapliczki) oznaczone na rysunku planu - obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.3 pkt 6 lit. b;

f) teren 24.RM,U:

- teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;
- w obrębie terenu występują budynki zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – oznaczone na rysunku planu symbolem „I” oraz „H” - dla budynków obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.1;
- teren stanowi część zabytkowego zespołu budynków (dwór nr I) - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.4;
- w obrębie terenu występuje okaz starodrzewu wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków – oznaczony na rysunku planu symbolem „M” - dla okazu obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.3;
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

8. **Karta terenów: 25.R,RM (powierzchnia 17,4662 ha); 26.R,RM (powierzchnia 11,6017 ha); 27.R,RM (powierzchnia 4,3210 ha); 28.R,RM (powierzchnia 8,4000 ha);29.R.RM (powierzchnia 1,62 ha)**

1) Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej (w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych); tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) uprawy rolne (prowadzone na gruntach rolnych i w obiektach rolniczych – szklarniach);

b) lokalizacja zabudowy zagrodowej: budynków mieszkalnych, inwentarskich, składowych, gospodarczych, garaży;

c) lokalizacja budowli rolniczych;

d) lokalizacja dróg rolniczych;

e) lokalizacja infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej (z dopuszczeniem słupów nośnych);

3) Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: maksimum 10 % powierzchni terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,30 powierzchni terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: dla terenu zabudowy zagrodowej minimum 40% powierzchni terenu objętego inwestycją; dla terenów rolniczych 100%;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem prostopadle lub równolegle do wybranej nieprzekraczalnej linii zabudowy wydzielającej teren lokalizacji zabudowy oraz prostopadle lub równolegle względem siebie z tolerancją do 15 stopni; lokalizacja budynków w formie tradycyjnego siedliska, budynki sytuować wokół wewnętrznego podwórza ograniczonego co najmniej z dwóch stron;

f) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust.5 i ust.6;

g) dojazd:

- teren 25.R,RM: z drogi publicznej 001.KDZ, 002.KDD, z drogi wewnętrznej 008.KDW,
- teren 26.R,RM: z drogi publicznej 001.KDZ, 005.KDD, 003.KDD,
- teren 27.R,RM: z drogi publicznej 001.KDZ, 003.KDD,
- teren 28.R,RM: z drogi publicznej 001.KDZ, 002.KDD,
- teren 29.R,RM: z drogi publicznej 005.KDD;

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 8m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 30 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych,

b) budynki inwentarskie, składowe:

- wysokość do 9m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 25 stopni lub od 40 stopni do 45 stopni, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień , cegła, tynk w kolorach pastelowych;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 5m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 25 stopni lub od 40 stopni do 45 stopni, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

e) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość dowolna, maszty inne - wysokość dowolna, wieże i śmigło elektrowni wiatrowych - łączna wysokość do 15m n.p.t.;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:

a) zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziałów gruntów rolnych; dopuszcza się wydzielanie nieruchomości dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacja stanów prawnych;

b) teren 25.R,RM:

- w zachodniej części terenu 25.R.RM znajduje się budowla zabytkowa wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków (system wodociągów), oznaczona na rysunku planu symbolem „K” - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.2;

- część południowo - zachodnia terenu 25.R,RM położona w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo, jak oznaczono na rysunku planu - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;
- część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 7;
- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

c) teren 26.R,RM:

- południowo – wschodnia część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 7;
- przez teren przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;

d) teren 27.R.RM:

- przez teren przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;

e) teren 28.R,RM:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;
- przez teren przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;
- północna część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 7;
- wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 28.R,RM z terenem 001.KDZ ustala się przebieg pasa technicznego sieci wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem „PW”, dla którego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.3;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

9. **Karta terenów: 30.ZL (powierzchnia 2,6693 ha); 31.ZL (powierzchnia 6,0594 ha); 32.ZL (powierzchni 0,7703 ha);**

1) przeznaczenie terenu: las;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) las – uprawy leśne; tereny stanowią grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych;

b) teren 30.ZL: dopuszcza się zmianę przeznaczenia lasu na dz. 91/3 na grunt rolny na podstawie przepisów odrębnych;

c) lokalizacja dróg leśnych;

d) lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ustawy o lasach;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie zachodzi potrzeba ustalania;

b) wskaźnik zabudowy: nie ustala się, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) intensywność zabudowy: nie zachodzi potrzeba ustalania; nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 100%;

e) wskaźniki miejsc postojowych: nie ustala się, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

f) dojazd:

- teren 30.ZL: z drogi publicznej 001.KDZ, z drogi publicznej 002.KDD,
- teren 31.ZL: z drogi wewnętrznej 008.KDW przez teren 25.R,RM i 012.KDW przez teren 36.MN i 25.R,RM,
- teren 32.ZL: z drogi publicznej 001.KDZ;

g) zasady podziału: zgodnie z przepisami odrębnymi;

h) usytuowanie budynków: nie ustala się;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne: nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

b) budynki gospodarcze, garaże: nie dopuszcza się lokalizacji budynków;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość dowolna, maszty inne - wysokość dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia nieruchomości: 3000 m2;

b) teren 30.ZL:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;
- wzdłuż linii rozgraniczającej terenu z terenem 001.KDZ ustala się przebieg pasa technicznego sieci wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem „PW”, dla którego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.3;
- przez teren 30.ZL przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;

c) teren 31.ZL:

- teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

10. **Karta terenu: 33.ZB (powierzchnia 2,5132 ha);**

1) przeznaczenie terenu: obszary wodno - błotne; teren stanowi grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) zadrzewienia, zakrzewienia, wody powierzchniowe;

b) lokalizacja infrastruktury technicznej nadziemnej (z dopuszczeniem słupów nośnych), wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej;

c) wyklucza się lokalizację budynków, budowli i obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej podziemnej;

3) Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie zachodzi potrzeba ustalania;

b) wskaźnik zabudowy: nie zachodzi potrzeba ustalania;

c) intensywność zabudowy: nie zachodzi potrzeba ustalania;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 100 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

e) wskaźniki miejsc postojowych: nie zachodzi potrzeba ustalania;

f) dojazd: z drogi publicznej 004.KDD;

g) zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziałów gruntów rolnych;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki: nie dopuszcza się lokalizacji, nie zachodzi potrzeba ustalania;

b) budowle rolnicze: nie dopuszcza się lokalizacji, nie zachodzi potrzeba ustalania;

c) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się, nie zachodzi potrzeba ustalania;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość dowolna, maszty inne - wysokość dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziałów gruntów rolnych;

b) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

c) zakaz zabudowy to jest lokalizacji budynków, budowli, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej innej niż dopuszczono w pkt 2 lit. b;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

11. **Karta terenu: 34.T (powierzchnia 0,0237 ha);**

1) Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja; teren przeznaczony na realizację celu publicznego;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) maszt -konstrukcja wsporcza, anteny, urządzenia zasilające w kontenerze, stacja trafo;

b) dojście i dojazd;

c) lokalizacja infrastruktury technicznej;

d) zieleń;

3) Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,20;

c) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,20;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust 5 i ust.6;

f) dojazd: z drogi publicznej 002.KDD przez teren 25.RM,U z drogi wewnętrznej 008.KDW przez teren 25.R,RM;

g) zasady podziału nieruchomości: nie ustala się;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki: nie dopuszcza się;

b) obiekty rolnicze: nie dopuszcza się;

c) obiekty małej architektury: do 3m;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość dowolna, maszty inne - wysokość dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia nieruchomości: nie ustala się;

b) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

12. **Karta terenu: 35.MU (powierzchnia 0,4876 ha);**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

b) lokalizacja budynków usługowych;

c) lokalizacja budynków mieszkalno - usługowych;

d) lokalizacja usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m2;

e) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

f) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

g) lokalizacja dojazdów i dojść;

h) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD i z terenem 012.KDW, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 25.R,RM - jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: do 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

e) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust 5 i ust.6;

g) dojazd: z drogi publicznej 002.KDD, z drogi wewnętrznej 012.KDW;

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe:

- wysokość do 9m (wysokość do okapu do 4,5m) nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- szerokość elewacji frontowej do 30m,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych,

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6m nad poziomem terenu mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4m;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość do 5m, maszty inne - wysokość dowolna;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m2,

b) wschodnia część terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu położona jest w strefie konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.6;

c) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

13. **Karta terenów: 36.MN (powierzchnia 0,8291 ha); 37.MN (powierzchnia 1,8372 ha);**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

b) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

c) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

d) lokalizacja dojazdów i dojść;

e) lokalizacja infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- teren 36.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 012.KDW, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 25.R,RM, z terenem 23.RM,U, z terenem 10.MN oraz z terenem 17.MU – jak oznaczono na rysunku planu,

- teren 37.MN: 6m od linii rozgraniczającej z terenem 002.KDD, 008.KDW i 010.KDW, 4m od linii rozgraniczającej z terenem 22.RM,U, 12m od linii rozgraniczającej z terenem 31.ZL – jak oznaczono na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy:

- teren 36.MN:do 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- teren 37.MN: do 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- teren 36.MN – minimum 30%powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- teren 37.MN – minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

f) wskaźniki miejsc postojowych: według § 11 ust 5 i ust.6;

g) dojazd do terenów:

- teren 36.MN: z drogi wewnętrznej 012.KDW,
- teren 37.MN: z drogi wewnętrznej 008.KDW i 010.KDW;

4) <u>zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:</u>

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m (wysokość do okapu do 5,00m) mierzone przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzone przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne,
- kąt nachylenia połaci dachowych minimum 35 stopni, maksimum 45 stopni;
- pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6m mierzona przy głównym wejściu do budynku,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6m nad poziomem terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych minimum 21 stopni, maksimum 45 stopni, dachy płaskie, pokrycie dachu w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego;
- elewacje: drewno, kamień, cegła, tynk w kolorach pastelowych;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4m,

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość do 5m, maszty inne - wysokość dowolna;

5) <u>szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy:</u>

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m2;

b) tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

c) teren 36.MN:

- teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.7;

d) teren 37.MN:

- zachodnia część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo – dla tego terenu obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.7;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 30%.

14. **Karta terenów: 38. ZP (powierzchnia 0,6724 ha);**

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych; teren 38.ZP przeznaczony jest na realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) zieleń niska, drzewa, krzewy, wody powierzchniowe;

b) lokalizacja wiat, altan, placu zabaw dla dzieci, obiektów małej architektury, pomostów;

c) lokalizacja infrastruktury technicznej;

d) lokalizacja przejść pieszych;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wskaźnik zabudowy: maksimum 5% powierzchni terenu;

c) intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,05 powierzchni terenu;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 80 % powierzchni terenu;

e) zasady podziału nieruchomości: dopuszcza się podział nieruchomości dla potrzeb wydzielenia terenu dla infrastruktury publicznej i dla komunikacji;

f) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust.5 i ust.6;

g) dojazd: z drogi publicznej 002.KDD, 006.KDD;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki: nie dopuszcza się;

b) wiaty, altany: 1 kondygnacja nadziemna, dach o kącie nachylenia minimum 15 stopni, maksimum 45 stopni, szerokość elewacji frontowej do 10m, wysokość do 6m, wysokość do okapu 4,5m;

c) obiekty małej architektury: do 5m;

d) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość dowolna, maszty inne - wysokość dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia nieruchomości: dowolna;

b) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

c) teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo, jak oznaczono na rysunku planu - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;

d) zakaz zabudowy (lokalizacji budynków) dotyczy terenu 38.ZP;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

15. **Karta terenu: 39.ZB (powierzchnia 0,2364 ha); 40.ZB (powierzchnia 0,045 ha); 41.ZB (powierzchnia 0,2524 ha); 42.ZB (powierzchnia 0,5426 ha); 43.ZB (powierzchnia 0,3064 ha);**

1) przeznaczenie terenu: obszary wodno - błotne; teren stanowi grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) zadrzewienia, zakrzewienia, wody powierzchniowe;

b) lokalizacja infrastruktury technicznej nadziemnej (z dopuszczeniem słupów nośnych) linii nadziemnych, wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej;

c) teren 39.ZB, 40.ZB, 41.ZB, 43.ZB: wyklucza się lokalizację budynków, budowli i obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej podziemnej;

d) teren 42.ZB: wyklucza się lokalizację budynków, budowli – z dopuszczeniem pomostów; wyklucza się lokalizację obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej podziemnej;

3) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie zachodzi potrzeba ustalania;

b) wskaźnik zabudowy: nie zachodzi potrzeba ustalania;

c) intensywność zabudowy: nie zachodzi potrzeba ustalania;

d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 100 % powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

e) wskaźniki miejsc postojowych: nie zachodzi potrzeba ustalania;

f) dojazd:

- teren 39.ZB: z drogi publicznej 002.KDD przez teren 28.R,RM,
- teren 40.ZB: z drogi publicznej 002.KDD,
- teren 41.ZB: z drogi publicznej 002.KDD przez teren 25.R,RM,
- teren 42.ZB: z drogi publicznej 002.KDD przez teren 38.ZP,
- teren 43.ZB: z drogi publicznej 005.KDD;

g) zasady podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziałów gruntów rolnych;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki: nie dopuszcza się lokalizacji, nie zachodzi potrzeba ustalania;

b) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się, nie zachodzi potrzeba ustalania;

c) słupy - wysokość do 8m, maszty telefonii komórkowej - wysokość dowolna, maszty inne - wysokość dowolna;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy:

a) minimalna powierzchnia nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziałów gruntów rolnych;

b) tereny 39.ZB, 40.ZB, 41.ZB i 42.ZB położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

c) zakaz zabudowy to jest: lokalizacji budynków, budowli, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej innej niż dopuszczono w pkt 2 lit. b;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

16. **Karta terenów: 001.KDZ (powierzchnia 1,9307 ha); 002.KDD (powierzchnia 0,6638 ha); 003.KDD (powierzchnia 0,3130 ha); 004.KDD (powierzchnia 0,4804; 005.KDD (powierzchnia 0,4500); 006.KDD (powierzchnia 0,1928 ha);**

1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja urządzeń i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi (o drogach publicznych);

b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich;

c) lokalizacja infrastruktury technicznej;

d) lokalizacja tras rowerowych;

e) lokalizacja zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi (o drogach publicznych);

3) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) klasa techniczna:

- teren 001.KDZ - droga zbiorcza (Z),
- tereny 002.KDD, 003.KDD, 004.KDD, 005.KDD, 006.KDD - drogi dojazdowe (D);

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- teren 001.KDZ: zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 76 – jak na rysunku planu,
- teren 002.KDD: na odcinku północnym (na północ od terenu 006.KDD) – minimum 10m; na odcinku środkowym (pomiędzy terenem 006.KDD i 008.KDW) -zgodnie z wydzieleniem działek ewidencyjnej nr 93; na odcinku południowym (na południe od terenu 008.KDW) – minimum 10m,
- teren 003.KDD: zgodnie z wydzieleniem działek ewidencyjnych drogowych – jak na rysunku planu,
- teren 004.KDD: zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 58 z poszerzeniem na skrzyżowaniu z drogą 001.KDZ – jak na rysunku planu,
- teren 005.KDD: minimum 10m - jak na rysunku planu,
- teren 006.KDD: zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 85 - jak na rysunku planu;

c) dostępność terenów przyległych do drogi: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość wiat przystankowych: 4m,

b) geometria dachów – dowolna;

c) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej i słupy wysokość dowolna, maszty inne: nie dopuszcza się;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren 001.KDZ: ochrona drzew w alei przydrożnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 4 pkt 6 lit c; teren stanowi historyczną drogę – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6 pkt 2 lit a; środkowa część terenu, jak oznaczono na rysunku planu położona jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6; część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 7; przez teren przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2; północna część terenu położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1;

b) teren 002.KDD: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1; teren stanowi historyczną drogę – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6 pkt 2 lit a; północna część terenu, jak oznaczono na rysunku planu położona jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6; część południowa terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 7; przy północno - zachodniej stronie terenu znajduje się okaz starodrzewu – buk czerwony wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków i uznany za pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu symbolem „L" - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.3 pkt 1 lit a i w § 6 ust.2;

c) teren 003.KDD: teren stanowi historyczną drogę – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6 pkt 2 lit a;

d) teren 004.KDD: teren stanowi historyczną drogę – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6 pkt 2 lit a;

e) teren 005.KDD: teren stanowi historyczną drogę – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6 pkt 2 lit a;

f) teren 006.KDD: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1; teren stanowi historyczną drogę – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6 pkt 2 lit a; teren położony jest w obrębie historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo, jak oznaczono na rysunku planu - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

17. **Karta terenu: 007.KDW (powierzchnia 0,1370 ha); 008.KDW (powierzchnia 0,2629 ha); 009.KDW (powierzchnia 0,2814 ha); 010.KDW (powierzchnia 0,3789 ha); 011.KDW (0,0126 ha); 012.KDW (powierzchnia 0,1820 ha);**

1) przeznaczenie terenu : teren dróg wewnętrznych;

2) sposoby zagospodarowania terenu, lokalizacja obiektów:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi;

b) lokalizacja infrastruktury technicznej;

c) lokalizacja zjazdów bez ograniczeń;

3) Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) klasa techniczna: nie dotyczy;

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- teren 007.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 75/14 – jak na rysunku planu;
- teren 008.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 94/1 – jak na rysunku planu;
- teren 009.KDW: na odcinku wschodnim przechodzącym przez działki nr 91/2 i 91/3 minimum 10m, na pozostałym odcinku zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 94/1 – jak na rysunku planu;
- teren 010.KDW: odcinek pomiędzy terenem 8.MN i 9.MN oraz wzdłuż południowej granicy terenu według wydzielenia działki nr 97/6 – odcinek północny wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 37.MN minimum 10m - jak na rysunku planu;
- teren 011.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 93 – jak na rysunku planu;
- teren 012.KDW: minimum 10m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach 15m x 15m - jak na rysunku planu;

c) dostępność terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;

4) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów;

a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej i słupy - wysokość dowolna, maszty inne: nie dopuszcza się;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren 007.KDW: przez teren przechodzi pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV – oznaczony na rysunku planu symbolem PE; dla pasa technicznego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.2;

b) teren 008.KDW: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1; odcinek zachodni – w granicach oznaczonych na rysunku planu położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo, obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6; odcinek wschodni - w granicach oznaczonych na rysunku planu położony jest w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo, jak oznaczono na rysunku planu - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 7;

c) teren 009.KDW: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1; wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 001.KDZ ustala się przebieg pasa technicznego sieci wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem „PW”, dla którego obowiązują ustalenia podane w § 9 ust.3;

d) 010.KDW: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1; odcinek zachodni – w granicach oznaczonych na rysunku planu położony jest w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 7; przez odcinek północny przebiega historyczna droga jak oznaczono na rysunku planu– obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6 pkt 2 lit a;

e) teren 011.KDW: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1; teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6; teren położony jest w obrębie zabytkowego zespołu budynków (dwór nr I) - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust.4;

f) teren 012.KDW: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Darżlubskiej – obowiązują ustalenia podane w § 6 ust.1; odcinek zachodni – w granicach oznaczonych na rysunku planu położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 6; odcinek wschodni - w granicach oznaczonych na rysunku planu położony jest w obrębie strefy ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Warszkowo, jak oznaczono na rysunku planu - obowiązują ustalenia podane w § 7 ust. 7;

6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 5%.

## Rozdział 4.
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 15.** Traci moc uchwała nr XL/305/2001 Rady Gminy Wejherowo z dnia 13 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek od nr 75/7 -21, 90/4-21 obr. Warszkowo, gmina Wejherowo.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wejherowo.

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

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH Skala 1: 1000
woj. POMORSKIE, pow. wejherowski
Nazwa obrębu : Warszkowo
Działki : 90/11,90/13,90/14,90/10,59/4,59/2,90/20,91/3,59/1,59/3,58,94/7,90/19,90/18,90/15,90/7,90/6,90/23,90/21,91/2,76,93
Jednostka ewidencyjna : Wejherowo

Pozwalacza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starosta Wejherowski
Nr ... 2806/14
2014 03. 20
(data wydania do ...)

STAROSTWO POWIATOWE w Wejherowie
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNO - KARTOGRAFICZNEJ

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI WARSZKOWO W GMINIE WEJHEROWO
## RYSUNEK PLANU skala 1: 1000
## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/102/2015 RADY GMINY WEJHEROWO Z DNIA 23.09.2015

N

0 5 10 15 20 25 50 75m

WYRYS Z ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNNEGO GMINY WEJHEROWO
UCHWAŁA NR XXX/III/331 /2009 Z DNIA 30 LIPCA 2009 R
Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

14a
WARSZKOWO
14

TEREN OBJETY PLANEM

33.ZB
15.MN,UT
14.MN,UT
004.KDD
dr. powiatowa nr 1440G
29.R,RM
005.KDD
43.ZB
26.R,RM
12.MN
001.KDZ
18.MU
011.KDW
41.ZB
25.R,RM
24.RM,U
20.RM,U
11.MN
35.MU
012.KDW
17.MU
42.ZB
40.ZB
38.ZP
36.MN
34.T
006.KDD
13.W
16.MU
6.MN
19.MU
23.RM,U
10.MN
dr. gminna nr 129059G
003.KDD
21.RM,U
008.KDW
31.ZL
002.KDD
22.RM,U
37.MN
27.R,RM
010.KDW
3.MN
39.ZB
28.R,RM
009.KDW
4.MN
7.MN
8.MN
1.MN
007.KDW
2.MN
5.MN
9.MN
30.ZL
32.ZL
PE
PW

## OZNACZENIA

| | |
|---|---|
| **1) GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.** | |
| | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |
| **2) PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYM** | |
| MU | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ |
| MN | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZONEJ |
| MN,UT | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG TURYSTYKI |
| ZP | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ |
| ZB | OBSZARY WODNO-BŁOTNE |
| RM,U | TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH ORAZ USŁUG |
| R,RM | TEREN ROLNICZY I ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH |
| ZL | LASY |
| W | TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – WODOCIĄGI |
| T | TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – TELEKOMUNIKACJA |
| KDZ | TEREN DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA ZBIORCZA |
| KDD | TEREN DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA DOJAZDOWA |
| KDW | TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH |
| 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: | |
| | GRANICA I TEREN OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU PUSZCZY DARŻLUBSKIEJ |
| | POMNIK PRZYRODY |
| | OKAZY DRZEW |
| | DRZEWA W ALEI PRZYDROŻNEJ |
| 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ | |
| "A" - "J" | BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW („A" - „J" ) |
| "K" | BUDOWLA WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW („K"); |
| "L" - "M" | OKAZY STARODRZEWU WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW („L" - „M" ) |
| "N" - "P" / "R" | OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLAN („N" -„R") |
| | GRANICA I OBSZAR STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI WARSZKOWO |
| | GRANICA I OBSZAR STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI HISTORYCZNEGO ZESPOŁU RURALISTYCZNEGO WSI WARSZKOWO |
| | ZABYTKOWY ZESPÓŁ BUDYNKÓW(ZABYTKOWA ZAGRODA) |
| | PODWÓRZE WEWNĘTRZNE |
| | HISTORYCZNY WJAZD NA DZIAŁKĘ |
| | HISTORYCZNE DROGI |
| 5) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: | |
| PE | PAS TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNE 15 KV |
| PW | PAS TECHNICZNY SIECI WODOCIĄGOWEJ |
| | WJAZDY NA TERENY Z DROGI POWIATOWEJ 1440 G |
| 6)OZNACZENIA INFORMACYJNE | |
| | LAS POZA OBSZAREM PLANU |
| | ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE |

Wejherowo dn. 2014.03.20 Str. 1/1
Opracowano systemem GEO-MAP.

PROJEKT PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH : 29.05.2015 - 22.06.2015

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI WARSZKOWO W GMINIE WEJHEROWO, RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/102/2015 RADY GMINY WEJHEROWO Z DNIA 23.09.2015

GŁÓWNY PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA
PROJEKTANT MGR INŻ.ARCH.JAKUB SIENIAWSKI
UMOWA NR 596/2014
DATA OPRACOWANIA SIERPIEŃ 2015

PRACOWNIA ARCHITEKTURY
mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska
mgr inż. arch. Jakub Sieniawski
ul. Sobieskiego 18, 84-207 Łeba
tel. 59 866 45 45, 601 71 71 71
biuro@pracownia-architektury.pl
www.pracownia-architektury.eu

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/102/2015

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 23 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.199, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Wejherowo uchwala, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 29.05.2015 r. do 22.06.2015 r. Termin składania uwag ustalony w ogłoszeniach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 06.07.2015 r.

2. W okresie udostępnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie nie złożono uwag i wniosków do projektu planu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/102/2015

Rady Gminy Wejherowo

z dnia 23 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wejherowo o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Warszkowo w Gminie Wejherowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.199, z późn. zm.) Rada Gminy Wejherowo uchwala, co następuje:

1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się, zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 782 z późn. zm.), budowę dróg oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Na obszarze objętym planem występują następujące projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej zaliczone do zadań własnych gminy:

1) budowa drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 004.KDD o powierzchni 0,4804 ha połączonej z drogą publiczną 001.KDZ, która obsługiwać będzie projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki i stanowić teren dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

2) budowa drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 003.KDD o powierzchni 0,3130 ha połączonej z drogą publiczną 001.KDZ, która obsługiwać będzie projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej i stanowić teren dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem występują następujące projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

1) budowa sieci wodociągowej w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 001.KDZ (odcinek północny), 003.KDD (odcinek wschodni – wzdłuż terenu 19.MU), 004.KDD (odcinek południowy – wzdłuż terenu 14.MN,UT), 005.KDD, 008.KDW, 009.KDW, 010.KDW, 012.KDW – o łącznej długości ok. 1920 mb;

2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 001.KDZ (odcinek północny), 003.KDD (odcinek wschodni – wzdłuż terenu 19.MU), 004.KDD (odcinek południowy – wzdłuż terenu 14.MN,UT) 005.KDD, 008.KDW, 009.KDW, 010.KDW, 012.KDW – o łącznej długości ok. 1920 mb.

4. Finansowanie inwestycji, o których mowa w pkt 2 i 3 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. Poz. 907 z późn. zm.).

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Wejherowo. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

5. Sposób realizacji inwestycji z zakresu innej infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

   - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
   - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
   - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

   natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci we własnym zakresie;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015r. poz. 139) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

Przewodniczący Rady

**Hubert Toma**