

**USTALENIA PLANU**  
(Stanowiące treść uchwały Rady Gminy Rypin)

**Uchwała Nr XIV/102/08**  
**Rady Gminy Rypin**  
**z dnia 21 lutego 2008 roku**

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obejmującym fragment wsi Dylewo – działki o numerach ewidencyjnych 129, 142/1 i 118 przeznaczone pod funkcję mieszkaniową z nieuciążliwymi usługami.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 , oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 roku Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218).

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin”,

**Rada Gminy**  
**uchwala co następuje:**

**Dział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

**Rozdział 1.**

**Obszar, przedmiot i cel planu oraz definicje pojęć użytych w planie.**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obejmującym fragment wsi Dylewo – działki o numerach ewidencyjnych 129, 142/1 i 118 przeznaczone pod funkcję mieszkaniową z nieuciążliwymi usługami.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 jest mapa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów;
- 2) określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi w granicach planu;
- 3) ochrona lokalnych i ponadlokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz ukształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań;
- 4) ustanowienie powszechnie obowiązującego w granicach planu prawa gminnego, stanowiącego między innymi podstawę do uproszczenia procedury uzyskiwania pozwoleń na budowę.

§ 5.1. Flekoc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rypin;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną ustaleń planu, na mapie w skali 1:1000;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, oraz ewentualnie przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, posiadającą symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jako główne powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Nie wyklucza ono możliwości lokalizacji w obrębie terenu przeznaczenia uzupełniającego, a nawet dopuszczalnego;
- 6) dopuszcza się - należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu;
- 7) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu, lub o tych samych zasadach zagospodarowania ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię podziału obszaru objętego planem w obrębie jednego terenu, wyznaczoną istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym odsunięcie linii zabudowy od drogi, na odległość określoną w uchwale; (określona odległość nie dotyczy takich detali

architektonicznych budynku jak gzyms, okap, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne itp. ...;

- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu projektowanego do najwyższego punktu gzymsu nad ostatnią, pełną kondygnacją przy budynkach z dachami o spadkach do 20 % lub kalenicy dachu przy budynkach z dachami o spadkach powyżej 20 %. Do wysokości zabudowy nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych budynku np. kominów, instalacji odgromowych, anten itp. ...;
- 11) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o dostępności ograniczonej - udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub współwłaścicieli warunkach;
- 12) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 13) zaleca się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiązujących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. ...;
- 14) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy z ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia do dysponowania terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## **Dział II Ustalenia ogólne**

### **Rozdział 1 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 6.1. Obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2. Dopuszcza się możliwość podziału na działki mniejsze na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub zatwierdzonego projektu podziału geodezyjnego zapewniającego:

- 1) parametry działki o których mowa w § 11;
- 2) bezpośredni dostęp do nowo wydzielonej działki od drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) prawny dostęp do oderwanych części działek.

3. Ustala się obowiązek wycofania bram wjazdowych na poszczególne posesje minimum 2,0 m w głąb działki ( w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną).

4. Ustala się obowiązek określenia miejsc dla pojemników na odpady stałe umożliwiających wstępną segregację odpadów i łatwy dostęp z drogi celem ich opróżnienia i wywozu.

5. Obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej:

- 1) ustala się obowiązek ochrony walorów krajobrazowych oraz istniejącego drzewostanu;
- 2) ustala się obowiązek zachowania co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy i modernizacji dróg i infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 8.1. Ustala się ochronę konserwatorską istniejących stanowisk archeologicznych:

- 1) stanowisko nr 123 na obszarze AZP – 39-51 – nr 3 (obręb archeologiczny Zakroczek);
  - 2) stanowisko nr 127 na obszarze AZP – 39-51 – nr 1 (obręb archeologiczny Zakroczek).
2. W przypadku prowadzenia inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego istnieje konieczność zapewnienia inwestorskiego nadzoru archeologicznego lub wyprzedzających badań wykopaliskowych.

3. Nadzór archeologiczny i badania wykopaliskowe wymagają uprzedniego uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej.

4. Ustala się obowiązek niezwłocznego wstrzymania prac ziemnych i powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta gminy w przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych, nieujawnionych relikwów kultury materialnej tj. wykopalisk archeologicznych lub przedmiotu, w stosunku do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.**

§ 9. W zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) parametry dróg wewnętrznych zgodne z wymaganiami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z hydrantów naziemnych projektowanych.

## **Rozdział 5**

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

§ 10. W obrębie terenów komunikacji, ogólnodostępnej, ustala się zasadę wykorzystywania systemu dróg w ich liniach rozgraniczających, jako podstawowych korytarzy podziemnej i w uzasadnionych sytuacjach nadziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

§ 11. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, następujących parametrów i wskaźników, dla projektowanej zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) minimalna powierzchnia działki projektowanej dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ograniczenie wysokości zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i maksimum 13,0 m;
- 3) przykrycie budynków dachami dwu lub wielospadowymi o spadkach mieszczących się w granicach od 20 do 45 stopni;
- 4) zalecenie przykrycia dachów dachówką ceramiczną;
- 5) ograniczenie wysokości zabudowy gospodarczej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz użytkowego poddasza, o łącznej wysokości nie więcej niż 8,0 m;
- 6) zaleca się zharmonizowanie architektury zabudowy gospodarczej z architekturą budynków mieszkalnych;
- 7) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 4 m od dróg wewnętrznych o symbolu KD-W oraz w odległości 20 m od drogi wojewódzkiej KD-W 560.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie.**

§ 12. Obszary objęte granicami planu położone są poza obszarami chronionymi.

## **Rozdział 8**

### **Ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.**

§ 13. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanawiania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

## **Rozdział 9**

### **Ustalania na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 14.1. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanawiania w trybie procedury wynikającej z przepisów odrębnych obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki w obrębie wyznaczonych terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanowienia granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

**Rozdział 10**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**  
**i infrastruktury technicznej.**

§ 15.1. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dla dróg wewnętrznych 10,0 m.

2. Zaleca się wyznaczenie normatywnego placu do zawracania pojazdów w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi.

3. Obowiązek podłączenia dróg wewnętrznych do dróg publicznych na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi.

4. Ustala się obowiązek wyznaczenia normatywnych trójkątów widoczności na wszystkich skrzyżowaniach dróg publicznych i wewnętrznych.

5. Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

6. Istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne 15 kV należy adoptować do nowego zagospodarowania terenu. Ewentualna przebudowa elementów sieci może nastąpić kosztem i staraniem zainteresowanych na warunkach podanych przez gestora sieci.

7. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania terenu po 6,5 m w obie strony od linii, wykluczając sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzeń zieleni wysokiej.

8. Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami. Wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią TP S.A. przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na koszt inwestora.

§ 16.1. Na terenach przeznaczonych w planie pod drogi wewnętrzne ustala się następujące zasady lokalizacji i realizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej:

1) możliwość modernizacji oraz wykorzystanie istniejących a także realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszczalność modernizacji istniejących i realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym, szczególnie w przestrzeni pomiędzy liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych - szczególnie związanych z ochroną własności chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

2. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy przyłączenia poszczególnych działek budowlanych do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) wodociągi - obowiązuje docelowo wykonanie gminnej sieci wodociągowej celem doprowadzenia wody dla celów bytowo sanitarnych do wszystkich działek i włączenia ich w gminny system zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem systemu hydrantów przeciwpożarowych w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) kanalizacja sanitarna - obowiązuje docelowo wykonanie kolektorów sanitarnych i włączenie ich w gminny system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do gminnej

- oczyszczalni ścieków; czasowe odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników szczelnych o pojemności do 5m<sup>3</sup>, dopuszcza się realizację zbiorników (szamb) o pojemności większej - za zgodą i na warunkach Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 3) elektroenergetyka - obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach gestora sieci, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15kV/0,4kV.
  - 4) gospodarka odpadami - obowiązek dostosowania rozwiązań gospodarki odpadami stałymi i włączenia jej w gminny system oczyszczania i wywozu na gminne składowisko odpadów.

#### **Rozdział 11**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

§ 17.1. Na obszarze, o którym mowa w § 1, do czasu przeznaczenia terenów na cele określone w niniejszym planie, dopuszcza się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania - użytkowanie dotychczasowe chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

2. Na terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi wprowadza się zakaz budowy wszelkich obiektów nawet na okres tymczasowy.

#### **Rozdział 12**

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

§ 18. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości:

30% - dla terenów objętych ustaleniami planu.

#### **Dział III**

##### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów.**

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „1MNU” „2MNU” „4MNU” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z garażem w tym garażem wielostanowiskowym i nieuciążliwą działalnością usługową;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z garażem, w tym garażem wielostanowiskowym i nieuciążliwą bez działalności usługowej.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:

- 1) wprowadzania funkcji nie związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) stawiania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1, wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu - 21 m;
- 3) obowiązek zachowania co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako obszar biologicznie czynny na działkach bez zabudowy usługowej;

- 4) obowiązek opracowania projektu podziału na działki budowlane;
- 5) przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNU i 2 MNU: przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV dla której obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania po 6,5 m w obie strony od osi linii;
- 6) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNU posiadającego mniej korzystne warunki budowlane z uwagi na zwiększoną wilgotność podłoża gruntowego zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych określających szczegółowe warunki zabudowy.

4. Obsługa komunikacyjna terenów 1MNU i 2MNU z projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „3 KDW”, połączonej z istniejącą drogą wojewódzką.

5. Obsługa komunikacyjna terenów „4 MNU” z projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „5 KDW”, połączonej z istniejącą drogą wojewódzką.

6. Ustala się w zakresie obsługi infrastrukturą sieciową podłączenia do sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez gestorów sieci.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „ 3 KDW” 5 KDW” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna o szerokości min. 10 m w liniach rozgraniczających;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni utwardzonej.

#### **Dział IV** **Przepisy końcowe.**

§ 21. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rypin.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu- stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

5. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

*Wiceprzewodniczący Rady Gminy*

  
Jerzy Jan Wilandt