

# **WÓJT GMINY RYPIN**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RYPIN w fragmencie wsi Rusinowo na działkach o numerach ewidencyjnych 326/8 i 481/4**

Uchwała Nr XXV/190/09

Rady Gminy Rypin

z dnia 19 czerwca 2009r.

Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom.

Nr ..... poz. ....

z dnia ..... 2009r.

**Rypin, czerwiec 2009 rok**

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

**Uchwała Nr XXV/190/09**  
**Rady Gminy Rypin**  
**z dnia 19 czerwca 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin” w fragmencie wsi Rusinowo na działkach o numerach ewidencyjnych 326/8 i 481/4**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) 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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420)

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

**uchwała się co następuje:**

**Dział I.**  
**Przepisy ogólne.**

**Rozdział 1.**

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

**§ 1.** Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin” w fragmencie wsi Rusinowo na działkach o numerach 326/8 i 481/4.

**§ 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 załącznik graficzny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, który przedstawia 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.** Ilekcóż 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 załączniku graficznym w skali 1:1000;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną 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 i planowanymi 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) 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 ład przestrzennego**

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

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

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

4 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:

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. 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 70 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) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w odległości:
  - a) 4 m od drogi wewnętrznej o symbolu KDW,
  - b) 15 m od drogi gminnej,
  - c) 12 m od lasu.

## **Rozdział 7**

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

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

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia 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** **Ustalenia 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 dla drogi wewnętrznej 6,0 m.

**2.** Obowiązek podłączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi.

**3.** Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej i wewnętrznej.

**4.** Istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne 15 kV należy adaptować do nowego zagospodarowania terenu. Ewentualna przebudowa elementów sieci może nastąpić staraniem zainteresowanych na warunkach podanych przez gestora sieci.

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

**§ 16.1.** Na terenie przeznaczonym w planie pod drogę wewnętrzną 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;

- 3) elektroenergetyka – obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach gestora sieci;
- 4) gospodarka odpadami – obowiązek dostosowania rozwiązań gospodarki odpadami stałymi i włączenia jej w gminny system oczyszczania i wywozu na gminne składowisko odpadów;
- 5) telekomunikacja- przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i naziemną, od której zależy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami. Wszystkie kolizje z istniejącą siecią TP S.A. przebudowa poza pas zabudowy na koszt inwestora. Przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze sprowadzeniem jej do wspólnego przyłącza telekomunikacyjnego. W rejonach, gdzie wystąpią potencjalne potrzeby na usługi telefoniczne TP S.A. zaplanować uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej.

## **Rozdział 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1MNU” , 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 bez działalności usługowej.

2. Dla terenu o którym 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 terenie o którym 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 40% powierzchni działki budowlanej jako obszar biologicznie czynny na działkach bez zabudowy usługowej;
- 4) obowiązek zachowania co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej jako obszar biologicznie czynny na działkach z zabudową usługową;
- 5) przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNU 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 posiadającego mniej korzystne warunki budowlane z uwagi na występowanie wyrobiska zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych określających szczegółowe warunki zabudowy.

**4.** Obsługa komunikacyjna terenu **1MNU** z projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „**2 KDW**”, połączonej z istniejącą drogą gminną:

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

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**2 KDW**” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna – o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni utwardzonej.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „**3 KDGW**” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren na poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej;
- 2) poszerzenie istniejącej drogi gminnej o szerokości obecnej w liniach rozgraniczających ok. 6,0 m o pas terenu szerokości o ok. 9,0 m do projektowanej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - obiekty infrastruktury technicznej.

#### **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.

***Przewodnicząca Rady Gminy***

***Janina Iwona Andrzejczuk***