

**UCHWAŁA NR XXIV/141/12  
RADY GMINY RYPIN**

z dnia 28 grudnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin  
w zakresie obszaru położonego w miejscowości Cetki.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887 oraz z 2012 r. Nr 567), Uchwały Nr V/28/11 z dnia 29 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Cetki uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin” przyjętego Uchwałą Nr 128/2001 Rady Gminy Rypin z dnia 6 czerwca 2001 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Cetki zwany dalej planem.

**§ 2.** Miejscowy plan, o którym mowa w § 1, jest w części zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych we wsi Cetki, gminy Rypin, działki o nr ewidencyjnych 34/1, 34/3, 35, 104 i część działki nr 36, przyjętego uchwałą Nr 12/98 Rady Gminy w Rypinie z dnia 15 grudnia 1998r. (Dz. urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 21 kwietnia 1999r. Nr 27 poz. 183).

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu w części tekstowej i graficznej, jest zakres obowiązkowy – wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) przeznaczenie terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje tekst planu i rysunek planu.

**§ 4.** Ustalenia planu składają się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników, stanowiących jej integralną część:

- 1) rysunek miejscowego planu zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej, przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin stanowiący załącznik Nr 2 w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 5.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy tj. sumy powierzchni budynków zlokalizowanych na działce, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) liniach rozgraniczających drogi – należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod pasy drogowe wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną drogi;
- 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć teoretyczną granicę wyznaczoną na określonym terenie i przedstawioną na rysunku planu, dotyczącą sytuowania lica i narożników ścian zewnętrznych budynku na całej jego wysokości, poza którą w kierunku dróg lub terenów sąsiednich zabrania się lokalizowania obiektów;
- 5) obszarze lub granicach planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust.1 i w § 2;
- 7) przepisach odrębnych lub szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia do dysponowania terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe (na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi), które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wydzielony z obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rypin;
- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokości budynku określoną w przepisach szczególnych. Określenie to dotyczy również masztów, odgromników, anten, kominów, urządzeń wentylacyjnych oraz budowli naziemnych. Określenie to nie dotyczy lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.

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 dnia 27 marca 2003 r. oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 2 są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna;
- 4) linie wymiarowe w metrach;
- 5) wydzielone tereny i ich przeznaczenie – oznaczone numerem porządkowym (pisany cyfrą arabską, kolejny elementarny numer obszaru) i symbolem literowym (przeznaczenie obszaru), ...\*-inwestycja celu publicznego:
  - a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) U/US\* – zabudowa usługowa/usługi sportu,
  - c) KD-Z\* – droga publiczna zbiorcza,
  - d) KD-L\* – droga publiczna lokalna,
  - e) KD-D\* – droga publiczna dojazdowa.

2. Określone funkcje terenu nie wykluczają możliwości realizacji elementów infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi tego terenu lub terenów sąsiednich na zasadach określonych w ustaleniach planu.

§ 7. Uchwała ustanawia na obszarze objętym planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oraz określa konieczne do osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) oprócz przepisów niniejszej uchwały mają tu zastosowanie przepisy ustaw szczególnych wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo w oderwaniu od ustaleń rysunku planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady zagospodarowania terenu**

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa gospodarcza, garażowa,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) komunikacja wewnętrzna oraz miejsca postojowe,
  - d) zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy kubaturowej ustala się wymóg zastosowania jednorodnych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych;
- 2) obowiązują ogrodzenia ażurowe, z wyłączeniem ogrodzeń pełnych, z elementów betonowych, betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 3) obowiązuje wykończenie elewacji w kolorach pastelowych z zastosowaniem materiałów o wysokim standardzie;
- 4) wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawych (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);

- 5) obiekty poszczególne winny być lokalizowane z zachowaniem branżowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska, ppoż., jak również z zachowaniem odległości w stosunku do dróg, dla których klasy techniczne i funkcjonalne określił niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) obiekty i urządzenia należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem zapewnienia dostępności obiektów użyteczności publicznej osobom niepełnosprawnym.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko poza przedsięwzięciem realizowanym w ramach podstawowego przeznaczenia terenu i realizacją elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania zagospodarowania terenu ustalonego w planie;
- 2) ustala się obowiązek uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenów, możliwie maksymalnego zachowania istniejącej zieleni z wkomponowaniem jej w układ przestrzenny.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna: wg rysunku planu;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 25%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 8,0 m,
  - b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej – do 5,0 m;
- 6) minimalna liczba miejsc parkingowych – wg potrzeb właściciela na terenie jego nieruchomości;
- 7) geometria dachu – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 35°;
- 8) gabaryty obiektów:
  - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych – do 4,0 m,
  - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych – do 3,0 m,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – do 15,0 m,
  - d) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych – do 5,0 m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

#### 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia ogólne – od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, przebudować poza teren inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) dojazd i obsługa komunikacyjna - poprzez zjazdy z drogi publicznej lokalnej i dojazdowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) zabezpieczenie wody do celów p. poz.:
  - a) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty naziemne i podziemne montowane na sieci wodociągowej,
  - b) dostęp do obiektów projektowanych dla pojazdów uprawnionych ratowniczo-gaśniczych z drogi publicznej i wewnętrznych dróg dojazdowych,
  - c) obiekty powinny odpowiadać warunkom w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) istniejące urządzenia melioracyjne zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) realizacja indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, w tym budowa biologicznych oczyszczalni przydomowych;
- 7) odprowadzenie wód deszczowych:
  - a) odprowadzenie wód deszczowych z połąci dachowych i powierzchni niezabudowanych przewidzieć do gruntu na teren własny,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych takich jak drogi wewnętrzne winny być odprowadzone do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie obiektów przewidzianych do realizacji z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
  - b) sieć rozdzielczą nn i SN w obszarze objętym planem prowadzić jako kablową;
- 9) zaopatrzenie w ciepło – wg indywidualnych rozwiązań w oparciu paliwa ekologiczne;
- 10) gospodarka odpadami stałymi – ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi;
- 11) sieć telefoniczna – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 12) zaopatrzenie w gaz – ustala się budowę sieci gazowej przy spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia zgodnie z wymogami przepisów prawa energetycznego.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu jako tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania do czasu rozpoczęcia i zakończenia procesów inwestycyjnych.

12. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 15%.

#### 13. Zasady zagospodarowania terenu w zakresie obronności:

- 1) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne projektować i realizować z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 2) obsługa nowych obiektów, w żaden sposób nie może wpływać negatywnie na stan bezpieczeństwa w ruchu drogowym na istniejącym układzie komunikacyjnym;

- 3) parametry dróg publicznych muszą być zgodne z wymogami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej.
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych jak w § 9 pkt. 9 ppkt. 4);
- 5) zabrania się lokalizowania obiektów produkcyjnych i magazynowych z materiałami niebezpiecznymi, w tym toksycznymi środkami przemysłowymi;
- 6) zapewnić dojazdy do obiektów (budynków i urządzeń z nimi związanych), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 7) zapewnić właściwy odpływ wody deszczowej.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U/US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa/usługi sportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa gospodarcza,
  - b) zabudowa handlowa,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) komunikacja wewnętrzna oraz miejsca postojowe i parkingi, zieleń;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy kubaturowej ustala się wymóg zastosowania jednorodnych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych;
- 2) obiekty i urządzenia należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem zapewnienia dostępności obiektów użyteczności publicznej osobom niepełnosprawnym;
- 3) obowiązują ogrodzenia ażurowe, z wyłączeniem ogrodzeń pełnych, z elementów betonowych, betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 4) obowiązuje wykończenie elewacji w kolorach pastelowych z zastosowaniem materiałów o wysokim standardzie;
- 5) wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawych (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
- 6) dopuszcza się umieszczenie reklam o łącznej powierzchni nie przekraczającej 2 m<sup>2</sup>, wyłącznie jako wolnostojącej lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się wykonanie dróg wewnętrznych i miejsc postojowych zapewniających dogodną komunikację, jako trwale o nawierzchni utwardzonej i utrzymanie ich w stanie gwarantującym prawidłową eksploatację.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania zagospodarowania terenu ustalonego w planie;
- 2) ustala się aby inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego;
- 3) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i stosowanie urządzeń i zabezpieczeń dla utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dbałość o planowanie, realizację i utrzymanie terenów zabudowy i zieleni wg projektu sporządzonego w sposób kompleksowy;
- 2) reklamy, znaki informacyjne, napisy, obiekty małej architektury powinny mieć ujednolicony charakter;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna: wg rysunku planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 30%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej – 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy usługowej – do 10,0 m,
  - b) dla zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – do 6,0 m,
  - c) dla nośników reklamowych – do 6,0 m;
- 5) minimalna liczba miejsc parkingowych – co najmniej 20 miejsc;
- 6) geometria dachu – nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu oraz kątów nachylenia połaci;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 6,0 m,
  - b) szerokość elewacji frontowej budynków – do 20,0 m;
- 8) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków usytuowania obiektów małej architektury.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem – nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

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

- 1) ustalenia ogólne – od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, przebudować poza teren inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) dojazd i obsługa komunikacyjna – poprzez zjazd z drogi publicznej dojazdowej;
- 3) nawierzchnię dróg wewnętrznych i miejsc postojowych wykonać jako nieprzepuszczalną;
- 4) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) zabezpieczenie wody do celów p. poż. ;
  - a) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty naziemne i podziemne montowane na sieci wodociągowej,
  - b) dostęp do obiektów projektowanych dla pojazdów uprawnionych ratowniczo-gaśniczych z drogi publicznej i wewnętrznych dróg dojazdowych,

- c) obiekty powinny odpowiadać warunkom w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) istniejące urządzenia melioracji szczegółowych zachować lub przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 7) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych:
  - a) realizacja indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, w tym budowa biologicznych oczyszczalni przydomowych;
- 8) odprowadzenie wód deszczowych:
  - a) odprowadzenie wód deszczowych z połąci dachowych i powierzchni niezabudowanych przewidzieć do gruntu na teren własny,
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych takich jak drogi wewnętrzne winny być odprowadzone do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zasilanie obiektów przewidzianych do realizacji z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
  - b) sieć rozdzielczą nn i SN w obszarze objętym planem prowadzić jako kablową;
- 10) zaopatrzenie w ciepło – wg indywidualnych rozwiązań w oparciu o paliwa ekologiczne;
- 11) gospodarka odpadami stałymi – ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi;
- 12) sieć telefoniczna – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 13) zaopatrzenie w gaz – ustala się budowę nowej sieci gazowej przy spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia zgodnie z wymogami przepisów prawa energetycznego.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu jako tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania do czasu rozpoczęcia i zakończenia procesów inwestycyjnych.

12. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0%.

13. Zasady zagospodarowania terenu w zakresie obronności:

- 1) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne projektować i realizować z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 2) obsługa nowych obiektów, w żaden sposób nie może wpływać negatywnie na stan bezpieczeństwa w ruchu drogowym na istniejącym układzie komunikacyjnym;
- 3) parametry dróg publicznych muszą być zgodne z wymogami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 4) zabrania się lokalizowania obiektów produkcyjnych i magazynowych z materiałami niebezpiecznymi, w tym toksycznymi środkami przemysłowymi;
- 5) zapewnić dojazdy do obiektów (budyneków i urządzeń z nimi związanych), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 6) zapewnić właściwy odpływ wody deszczowej.

**§ 10.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD-L, 6KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna lokalna.

2. Ustala się:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie ustala się.

5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – nie ustala się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – dopuszcza się połączenie terenu objętego planem miejscowym z w/w drogą poprzez zjazdy zaprojektowane i wybudowane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z ich usytuowania i przeznaczenia.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ustala się wykorzystanie drogi publicznej w liniach rozgraniczających, jako podstawowego korytarza podziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

15. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0%.

**§ 11. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KD-D ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna dojazdowa.

2. Ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie ustala się.

5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – nie ustala się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – dopuszcza się połączenie terenu objętego planem miejscowym z w/w drogą poprzez zjazdy zaprojektowane i wybudowane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z ich usytuowania i przeznaczenia.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ustala się wykorzystanie drogi publicznej w liniach rozgraniczających, jako podstawowego korytarza podziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

15. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0%.

**§ 12.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KD-Z ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna zbiorcza.

2. Ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie ustala się.

5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – nie ustala się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – dopuszcza się połączenie terenu objętego planem miejscowym z w/w drogą poprzez zjazdy zaprojektowane i wybudowane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z ich usytuowania i przeznaczenia.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ustala się wykorzystanie drogi publicznej w liniach rozgraniczających, jako podstawowego korytarza podziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

15. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rypin.

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

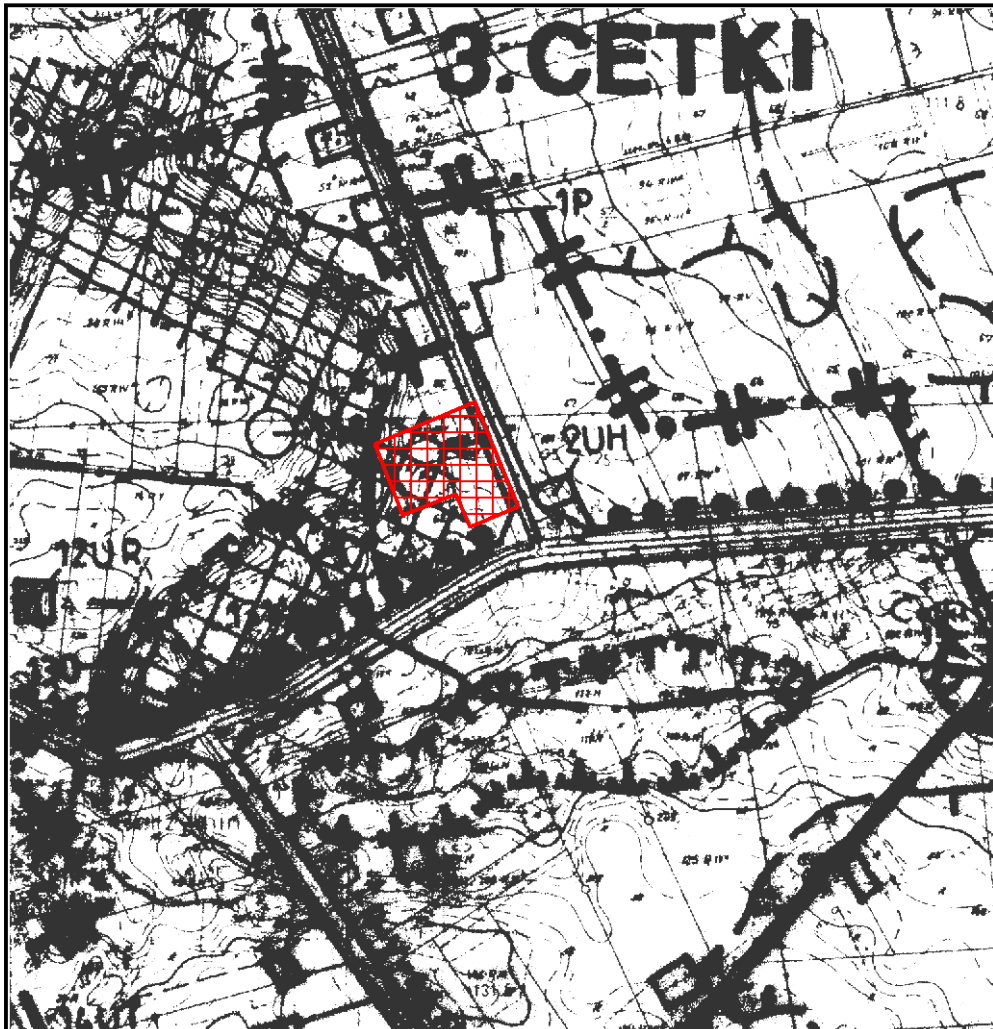
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Rypin.

Przewodniczący Rady

**Marek Paweł Śmiechewicz**



**Wrys z rysunku "Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin"  
skala 1 : 10 000**

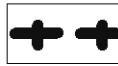


granica obszaru objętego planem

**Oznaczenia z wrysu studium:**



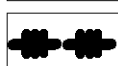
granica sołectw



tereny mieszkaniowo - usługowe  
o przewadze bud. jednorodz.



produkcyjno - usługowe  
- wielofunkcyjne



tereny turystyczne



tereny skarp



szlak turystyczny



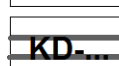
gleby klasy I - III



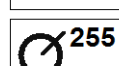
obszary użytków ekologicznych



istn. zabudowa



istn. drogi: KD-W - wojewódzka,  
KD-P - powiatowa



stanowiska archeologiczne

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/141/12  
Rady Gminy Rypin  
z dnia 28 grudnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rypin o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Gminy Rypin rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin, w zakresie obszaru położonego w miejscowości Cetki, w terminie przewidzianym zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) nie złożono żadnych uwag i w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady

**Marek Paweł Śmiechewicz**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

Rozstrzygnięcie dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Cetki. Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647), ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Gminy Rypin określa następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) zieleni gminnej i zadrzewień;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 3) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 4) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego.

**§ 2.** 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom w/w ustawy o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 203, poz. 1966 ze zm.).

2. Na terenie objętym niniejszym planem występują następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy:

- 1) wybudowanie dróg publicznych lokalnych i dojazdowych;
- 2) wybudowanie rozdzielczej sieci wodociągowej do zasilania projektowanej zabudowy (zakładamy, że przyłącza wykonane zostaną na koszt przyszłych inwestorów).

3. Inwestycje realizowane będą dla potrzeb realizacji planu jako zakup robót budowlanych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

4. Zakłada się wpisanie planowanej inwestycji do wieloletniego planu finansowego, wieloletniego programu inwestycyjnego itp, z podaniem prognozowanego okresu realizacji zadania.

5. Odpowiedzialni za realizację i współpracujący:

- 1) siły własne;
- 2) siły zewnętrzne.

6. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) prognozowane źródła finansowania:
  - a) dochody własne,
  - b) fundusze strukturalne UE,
  - c) dotacje,
  - d) kredyty, pożyczki komercyjne,

- e) kredyty, pożyczki preferencyjne,
  - f) obligacje komunalne etc.,
- 2) potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania (w stosunku do prognozowanych nakładów z budżetu gminy jako całości):
- a) inwestorzy indywidualni, którzy będą partycypować w wykonaniu dróg dojazdowych w całości lub częściowo oraz infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady

**Marek Paweł Śmiechewicz**

## **Uzasadnienie**

Rada Gminy Rypin podjęła uchwałę Nr V/28/11 z dnia 29 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Cetki.

Wójt Gminy Rypin sporządził projekt zmiany miejscowego planu w części tekstowej i graficznej zgodnie z zakresem obowiązkowym wynikającym z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Dokumentacja planistyczna potwierdzająca wykonanie czynności formalno-prawnych przeprowadzonych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarta jest w odrębnym segregatorze i nie podlega uchwaleniu.

Stwierdza się, że prace merytoryczne i formalno-prawne związane ze sporządzeniem w/w zmiany miejscowego planu zostały zakończone i projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Cetki kwalifikuje się do uchwalenia.