

**WÓJT GMINY RYPIN**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RYPIN**

**w zakresie obszaru  
położonego w miejscowości Starorypin Prywatny**

Uchwała Nr                    /15  
Rady Gminy Rypin  
z dnia ...-...-2015 r.  
Dziennik Urzędowy Województwa Kuj – Pom  
Nr                    poz.  
z dnia ...-...-2015 r.

**Rypin, wrzesień 2015 rok**

**Uchwała Nr                   /2015**  
**Rady Gminy Rypin**  
z dnia                   2015 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Starorypin Prywatny

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXIV/196/14 Rady Gminy Rypin z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Starorypin Prywatny.

**Rada Gminy**  
**uchwała co następuje**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Starorypin Prywatny -zwany dalej planem.

**§ 2.** Plan miejscowy, o którym mowa w § 1, jest w części zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie zmiany funkcji dla gruntu rolnego na tereny pod urządzenia infrastruktury technicznej związanej z rozbudową Zakładu „GASPOL” spółka z o.o. w przyjętym Uchwałą Nr 104/96 Rady Gminy w Rypinie z dnia 29.06.1996r. (Dz. Urz. Woj. Wł. Nr 11, poz. 96 z dnia 14.08.1996r.).

**§ 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 ład 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 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaparkowanych w kartę parkingową 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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.

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

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

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.);
  - 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny,
  - 3) nieprzekraczalnej linii 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,
  - 4) obszarze planu lub granicach planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1,
  - 6) przepisach odrębnych lub szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
  - 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Jeżeli dla terenu ustalono więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich należy traktować jako równorzędne, możliwe do wystąpienia w dowolnym udziale procentowym w stosunku do pozostałych w tym terenie,
  - 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i nie koliduje z nim oraz może być realizowane jako pierwsze w stosunku do tego przeznaczenia, z tym zastrzeżeniem, że nie może stanowić więcej, niż 30% ustalonej planem maksymalnej intensywności zabudowy,
  - 9) strefie ochrony sanitarnej – należy przez to rozumieć odległość cmentarza od zabudowań i innych obiektów określoną w przepisach odrębnych,
  - 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym jego przeznaczenie podstawowe,
  - 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rypin,
  - 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć dodatkowe zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także mające na celu zmniejszanie ich natężeń oraz ochronę sąsiadujących terenów przed ewentualnymi uciążliwościami.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 6.1** Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, są ustaleniami planu:

- 1) Granica obszaru objętego planem.
- 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna.
- 4) Linie wymiarowe (wymiary podane w metrach).
- 5) Przeznaczenie terenów:
  - R – teren rolniczy
  - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - R/RM – teren rolniczy, teren zabudowy zagrodowej
  - ZC\* – teren cmentarza,
  - PU – teren zabudowy produkcyjno- usługowej z zakresu gazownictwa
  - KK\* – teren kolei
  - KD-D\* – teren drogi publicznej klasy - D – dojazdowej
  - KDW – teren drogi wewnętrznej
  - KS\* – teren urządzeń komunikacji samochodowej – parking
  - Numeracja terenów (1, 2...)
  - Teren przeznaczony do realizacji celów publicznych (oznaczenie dodatkowe przy symbolu literowym terenu - .. \*).
2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
  - Zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
3. Elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych
  - 1) Linia elektroenergetyczna napowietrzna SN ze strefą oddziaływania.
  - 2) Granica terenu zamkniętego.
  - 3) Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 150m od granic cmentarza.
  - 4) Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 50m od granic cmentarza.
4. Oznaczenia informacyjne - granica administracyjna gminy.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólnych zasad zagospodarowania dotyczące całego obszaru planu**

#### **§ 7. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się obowiązek uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenów i poszczególnych działek budowlanych, następujących warunków, zasad i standardów, o ile ustalenia szczegółowe (na rysunku planu lub w tekście planu) dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:
  - 1) Od strony dróg publicznych obowiązują ogrodzenia ażurowe; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, z elementów betonowych (pełnych i ażurowych), betonowych przeseł prefabrykowanych.
  - 2) Obowiązuje wykończenie elewacji budynków w terenach oznaczonych symbolami MN i R/RM w kolorach pastelowych z zastosowaniem materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym jak np. tynk, cegła, kamień, drewno.
  - 3) Ustala się realizację pokryć dachowych w kolorze naturalnej dachówki lub kolorze grafitowym.
  - 4) Obowiązuje realizacja, w ramach jednej działki lub obszaru inwestycji, zabudowy stanowiącej harmonijny zespół, nawiązujący do siebie architektonicznie, materiałowo i kolorystycznie.
  - 5) Obowiązuje sytuowanie projektowanych budynków z zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, równoległe do drogi przyległej lub do granicy bocznej działki.
  - 6) Obowiązuje lokalizowanie obiektów z zachowaniem przepisów odrębnych, jak również z zachowaniem odległości w stosunku do dróg, dla których klasy techniczne określił niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego.
  - 7) Wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów (nie dotyczy lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej).
  - 8) Uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych przy realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania obiektów użyteczności publicznej, terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 8. Ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na terenach oznaczonych symbolem 1MN, 1R/RM, 1R, 2R, 3R ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem realizacji elementów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej niezbędnej dla prawidłowego zagospodarowania terenów ustalonych w planie.
2. Uciążliwość inwestycji dla środowiska i zdrowia ludzi nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji.
3. Ustala się obowiązek uwzględnienia, w projektowanym zagospodarowaniu terenów i poszczególnych działek, możliwie maksymalnego zachowania istniejącej zieleni z wkomponowaniem jej w układ przestrzenny.
4. Ze względu na występowanie w obszarze objętym miejscowym planem urządzeń melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne, sieć drenarska, rurociągi melioracyjne), przy zagospodarowaniu terenu należy się stosować do obowiązujących przepisów odrębnych.
5. W przypadku kolizji lub uszkodzenia melioracji szczegółowych należy je zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie.
6. Dla wyznaczonych stref ochrony sanitarnej: 50m i 150m od istniejącego i planowanego cmentarza występują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ustala się ochronę konserwatorską zabytku nieruchomego – fragment linii kolejowej Sierpc – Brodnica 1934–37r., ujętego w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, przedstawionego graficznie na rysunku planu, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. Ustala się nakaz zachowania historycznego przebiegu.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się wykorzystanie dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolem 1KD-D\*, 2KD-D\* i 3KD-D\*, jako podstawowego korytarza podziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych.
2. Zasady kształtowania terenów dróg publicznych określono w ustaleniach szczegółowych. Ustala się realizację dróg i chodników o nawierzchni utwardzonej.
3. Lokalizacja nośników reklamowych, reklam, znaków i tablic informacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji kołowej oraz musi być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych i ruchu drogowego.
4. Ustalenie dla terenów oznaczonych symbolem 1ZC\* i 2ZC\* określono w § 22 uchwały.

#### **§ 11. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

1. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

**§ 12. Ustalenia granic i sposobów 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**

1. W obszarze objętym miejscowym planem nie występuje potrzeba ustanawiania granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w związku z powyższym odstępuje się od określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na obszarze objętym planem.
2. Obszar objęty miejscowym planem położony jest poza terenami górniczymi i obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych.

**§ 13. Ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalna szerokość frontu działki – 20,0m.
  - 2) Linie podziału działek prowadzić prostopadle do pasa drogowego, w przypadku działek narożnych dopuszcza się prowadzenie granic działek pod kątem do 45° w stosunku do pasa drogowego.
  - 3) Minimalna powierzchnia działki – 100 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się, że minimalne powierzchnie, minimalne szerokości frontów oraz położenie granic w stosunku do pasa drogowego dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 14. Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza, wskazanych na rysunku planu, obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi:
2. W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych sieci infrastruktury, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu działek, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zabudowie terenów przylegających do terenów kolei, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. Ustalenie zasad zagospodarowania terenów w zakresie obronności**

1. Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne nakazuje się projektować i realizować na obszarze objętym planem z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej.
2. Ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z wymogami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych jak w § 17 ust 3 uchwały.
4. Zabrania się lokalizowania obiektów produkcyjnych i magazynowych z materiałami niebezpiecznymi poza terenem zabudowy produkcyjno- usługowej z zakresu gazownictwa oznaczonym symbolem PU.
5. Zapewnia się dojazdy do obiektów (dostęp do działek, budynków i urządzeń z nimi związanych), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
6. Zapewnia się właściwy odpływ wody deszczowej.

**§ 16. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D\*, 2KD-D\* i 3KD-D\* i droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW.
2. Utrzymuje się istniejące drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z możliwością ich przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się wykonanie dróg publicznych, zapewniających dogodną komunikację, jako trwałych o nawierzchni utwardzonej.
4. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym nie wyodrębnionych na rysunku planu, służących obsłudze terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się realizację miejsc postojowych
  - 1) Dla istniejących i projektowanych obiektów wyłącznie na terenie stanowiącym własność inwestora z zachowaniem następujących wskaźników:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy zagrodowej – jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
    - c) dla cmentarza – nie ustala się wymogów w tym względzie, miejsca postojowe dla terenu zapewniają parkingi w wyznaczonych terenach oznaczonych symbolem 1KS\* i 2KS\*.

- a) dla terenu zabudowy produkcyjno- usługowej z zakresu gazownictwa – co najmniej 4 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - b) nie ustala się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 2) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-D\*, 2KD-D\* i 3KD-D\* na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. Dojazd i obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów od istniejących dróg.
7. Ustala się realizację zjazdów publicznych i indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 17. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustalenia ogólne
  - 1) Projektowane urządzenia i sieci infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg.
  - 2) Utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwzględnienie ich przebiegu, a także ich stref ochronnych przy lokalizacji nowych i przebudowie istniejących obiektów. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń, z zachowaniem przepisów odrębnych.
  - 3) Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów o przeznaczeniu podstawowym innym niż drogi, szczególnie w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów odrębnych.
  - 4) Dopuszcza się lokalizowanie w pasach drogowych, poza jezdnią, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.
2. Zaopatrzenie w wodę
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni wyłącznie w celach zagospodarowania lub urządzenia działki sztucznymi zbiornikami wodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zabezpieczenie wody do celów p. poż.
  - 1) Przeciwożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty naziemne montowane na sieci wodociągowej.
  - 2) Dostęp do obiektów projektowanych dla pojazdów uprawnionych ratowniczo-gaśniczych z istniejących dróg publicznych.
  - 3) Obiekty powinny odpowiadać warunkom w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
  - 4) Przeciwożarowe zaopatrzenie w wodę oraz drogi pożarowe będą spełniać wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
3. Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych
  - 1) Ustala się docelowo podłączenie istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej.
  - 2) Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utrzymanie istniejących indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, dla nowej zabudowy budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych, spełniających wymagania określone przepisami prawa, dostosowanych do warunków gruntowo-wodnych.
4. Odprowadzenie wód deszczowych.
  - 1) Odprowadzenie wód deszczowych z połaci dachowych przewidzieć do gruntu na działce inwestorskiej.
  - 2) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych takich jak drogi komunikacji samochodowej, posadzki pomieszczeń do garażowania maszyn rolniczych i garaży samochodowych, place do ich parkowania, place manewrowe i składowe winny być odprowadzone do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i odborników na terenie działki lub sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
  - 3) Inne dopuszczone prawem rozwiązania.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną
  - 1) Przyjmuje się istniejące linie elektroenergetyczne SN-15kV i nn do nowego zagospodarowania z dopuszczeniem ich przebudowy na kablowe.
  - 2) Dla istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych SN 15 kV ustala się pas techniczny po 6,5 m w obie strony od osi rzutu linii; w którym wykluczone jest sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzenia zieleni wysokiej, lokalizacja innych obiektów lub zagospodarowanie strefy może nastąpić zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Ustala się zasilanie obiektów budowlanych przewidzianych do realizacji z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia.
  - 4) Sieć rozdzielczą nn i SN prowadzić jako kablową z zastosowaniem złączy kablowych zintegrowanych.
  - 5) Ustala się możliwość budowy nowych lokalnych stacji transformatorowych (w tym kontenerowych), wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o innej funkcji (lub w innych formach), z możliwością wydzielenia samodzielnych działek wraz z dojazdem dla służb eksploatacyjno-reмонтowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 6) Ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych w całym obszarze objętym planem.
6. Zaopatrzenie w ciepło – według indywidualnych rozwiązań w oparciu o niskoemisyjne systemy grzewcze.
7. Odpady stałe:

- 1) Ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala się magazynowanie odpadów niebezpiecznych i przemysłowych (gospodarczych) wyłącznie w wyznaczonych miejscach w sposób niezagrażający środowisku naturalnemu.
- 3) Ustala się wytwarzane odpady niebezpieczne i przemysłowe przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania wyłącznie specjalistycznym firmom posiadającym wszystkie zezwolenia w zakresie ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Sieć telekomunikacyjna
  - 1) Zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) Wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy.
9. Zaopatrzenie w gaz - ustala się budowę nowej sieci gazowej przy spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 18. Ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Na terenie objętym miejscowym planem a przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie jako tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania działki do czasu rozpoczęcia na niej procesów inwestycyjnych.
2. Na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne wprowadza się zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych na okres tymczasowy.

#### **§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:**

1. Dla terenów realizujących cele publiczne - 0%,
2. Dla terenów pozostałych w wysokości 15%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów (z wyłączeniem systemów komunikacji – dróg publicznych)**

#### **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1MN:**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Przeznaczenie uzupełniające
  - a) zabudowa gospodarcza,
  - b) komunikacja wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy i rozbudowy istniejących budynków wg zasad określonych w pkt 4.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.
  - 2) Intensywność zabudowy
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
    - minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się.
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu do 30%,
  - 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%.
  - 5) Maksymalna wysokość zabudowy
    - dla budynków mieszkalnych – 9,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – 8,0 m,
  - 6) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się.
  - 7) Geometria dachu – ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 20° do 40°.
  - 8) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
  - 9) Gabaryty obiektów
    - szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.
- 10) Minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 16 ust. 5 uchwały.
- 5. W zakresie ochrony przed hałasem tereny MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 6. Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych oznaczonych jako 1KD-D\* i 2KD-D\*.

#### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1PU:**

1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjno- usługowej z zakresu gazownictwa.
2. Przeznaczenie uzupełniające
  - a) zabudowa administracyjna, biurowa, gospodarcza,
  - b) budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki gazu,
  - c) bocznicza kolejowa,
  - d) urządzona zieleń towarzysząca i izolacyjna,
  - e) komunikacja wewnętrzna oraz miejsca postojowe.
3. Ustala się obowiązek przestrzegania zasad bezpieczeństwa wynikających z przepisów odrębnych żeby nie dopuścić do wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zagrażającej osobom i obiektom na terenie zakładu oraz na terenach sąsiednich.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaparkowanych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.
  - 2) Intensywność zabudowy
    - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
    - minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się,
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu do 50%,
  - 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.
  - 5) Maksymalna wysokość zabudowy
    - dla budynków – 15,0 m,
    - dla budowli i instalacji technologicznych – nie ogranicza się,
  - 6) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się.
  - 7) Geometria dachu – nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu oraz kątów nachylenia połaci.
  - 8) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
  - 9) Gabaryty obiektów
    - szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.
  - 10) Minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 16 ust. 5 uchwały.
5. Utrzymuje się istniejącą bocznicę kolejową z możliwością jej rozbudowy i przebudowy.
6. Terenów PU nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.
7. Pas pomiędzy linią rozgraniczenia drogi a linią zabudowy ustaloną planem przeznacza się na zieleń izolacyjną zróżnicowaną, w której dopuszcza się lokalizację:
  - a) parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych,
  - b) portierni w rejonie bram wjazdowych,
  - c) urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oznaczonej jako 3KD-D\*.

#### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1ZC\* i 2ZC\*:**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza w tym: kolumbaria, dom przedpogrzebowy, kostnica, kaplica, zaplecze administracyjno- gospodarcze, sanitariaty,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) drogi, ciągi piesze lub pieszo- jezdne,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się realizację nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej.
4. Zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń uciążliwych.

5. Ustala się utrzymanie istniejącego budynku domu pogrzebowego z możliwością przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaparkowanych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.
  - 2) Intensywność zabudowy
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
    - minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się.
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu do 20%,
  - 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.
  - 5) Maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m.
  - 6) Minimalna wysokość zabudowy - nie ustala się
  - 7) Geometria dachu – nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu oraz kątów nachylenia połaci.
  - 8) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
  - 9) Szerokość elewacji frontowej – z zachowaniem odległości od granic działki wg przepisów odrębnych.
  - 10) Minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 16 ust. 5 uchwały.
7. Terenów ZC\* nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.
8. Dojazd i obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KD-G\*.

#### **§ 23. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu oznaczonego jako 1R/MR:**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren rolny, teren zabudowy zagrodowej.
2. Dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych służących wyłącznie produkcji rolnej z możliwością ich przebudowy.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się
  - 2) Intensywność zabudowy
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2
    - minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się.
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu do 10%.
  - 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 70%.
  - 5) Maksymalna wysokość zabudowy
    - dla budynków mieszkalnych – 8,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 10,0m,
    - dla budowli – 15,0m.
  - 5) Minimalna wysokość zabudowy – 3,0m.
  - 6) Geometria dachu – ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 20° do 40°.
  - 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
  - 8) Szerokość elewacji frontowej – z zachowaniem odległości od granic działki wg przepisów odrębnych.
4. W zakresie ochrony przed hałasem tereny RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, terenów R nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.
5. Dojazd i obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KD-D\* i 2KD-D\*.

#### **§ 24. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu oznaczonego jako 1R, 2R i 3R:**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren rolny.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, wyjątek stanowią budowle i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej,
  - b) zakazuje się grodzenia pól w sposób uniemożliwiający lub utrudniający migrację zwierząt – obowiązuje nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, co oznacza zakaz realizacji podmurówek, ogrodzeń z muru pełnego, ogrodzeń pełnych z blachy, ogrodzeń ażurowych z betonu,
  - c) zakazuje się likwidacji skupisk drzew, zakrzaczeń i remiz śródpolnych.
3. Terenów R nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Dojazd i obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD-D\* oraz dróg publicznych i wewnętrznych poza planem.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia szczegółowe dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (z wyłączeniem pozostałych terenów)**

##### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1KK\*:**

1. Przeznaczenie podstawowe – teren kolei.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczenia.
4. Dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy zgodnie z § 9 uchwały.

##### **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1KD-D\*, 2KD-D\*, 3KD-D\*:**

1. Przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy - D - dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) 2KD-D\*, 3KD-D\* - 10 m,
  - b) 1KD-D\* - w istniejących liniach rozgraniczenia,
4. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejącej i budowy nowej infrastruktury technicznej.

##### **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1KDW:**

1. Przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Ustala się szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczenia.
4. Dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej.

##### **§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1KS\*, 2KS\*:**

1. Przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń komunikacji samochodowej – parking.
2. Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowo-handlowa związana z obsługą cmentarza.
3. Dopuszcza się lokalizowanie okazyjnych stoisk handlowych związanych z funkcjonowaniem cmentarza takich jak: sprzedaż kwiatów i zniczy.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów
  - 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się
  - 2) Intensywność zabudowy
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
    - minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się.
  - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu do 10%.
  - 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.
  - 5) Maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
  - 6) Minimalna wysokość zabudowy – 2,5m.
  - 7) Geometria dachu – nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu oraz kątów nachylenia połaci.
  - 8) Nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
  - 9) Szerokość elewacji frontowej – z zachowaniem odległości od granic działki wg przepisów odrębnych.
5. Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów dróg i placów z substancji ropopochodnych oraz części stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Nakaz wykonywania nawierzchni miejsc parkingowych jako nieprzepuszczalnych.
7. Obowiązek wkomponowania miejsc parkingowych w zieleń krzewiastą.
8. Zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.
9. Nie ustala się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
10. Terenów KS nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.
11. Dojazd i obsługa komunikacyjna do drogi publicznej 3KD-D\*.

**Rozdział 5**  
**Przepisy końcowe**

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

**§ 30.1.** 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 BIP Urzędu Gminy Rypin.

Przewodniczący Rady Gminy Rypin