

WÓJT GMINY RYPIN

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RYPIN**

**w zakresie obszaru
położonego w miejscowości Borzymin na Jeziorze Czarownica**

**(wyłożenie do publicznego wglądu
w dniach 23.01.2017r.- 22.02.2017r.)**

Uchwała Nr /17
Rady Gminy Rypin
z dnia ...-...-2017 r.
Dziennik Urzędowy Województwa Kuj – Pom
Nr poz.
z dnia ...-...-2017 r.

Rypin, styczeń 2017 rok

Uchwała Nr /2017
Rady Gminy Rypin
z dnia 2017 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Borzymin nad Jeziorem Czarownica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz Uchwały Nr XXXVI/208/14 Rady Gminy Rypin z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin w zakresie obszaru położonego w miejscowości Borzymin nad Jeziorem Czarownica.

Rada Miejska
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 Borzymin nad Jeziorem Czarownica, zwany dalej planem.

§ 2. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1 w granicach działek nr 8/1, 8/3, 8/4, 11 jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych we wsi Borzymin nad jeziorem Czarownica przyjętym Uchwałą Nr 71/95 Rady Gminy w Rypinie z dnia 27 września 1995 r. (Dz. Urz. Woj. Wł. Nr 15, poz. 74 z dnia 22 listopada 1995r.).

§ 3.1. 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 - wyrusze 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.

§ 4.1. 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 2016 r., poz. 778 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 – należy przez to rozumieć przepisy aktów normatywnych o charakterze ustawowym, jak również rozporządzeń, a także aktów prawa miejscowego, których przepisy mogą kształtować ustalenia planu miejscowego.
- 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) 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.
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rypin.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5.1 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 oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym (przeznaczenie terenu):
US* – teren usług sportu,
U/KS – teren zabudowy usługowej, teren urządzeń komunikacji samochodowej - parking
Wp* – teren wód płynących
...* – teren przeznaczony do realizacji celów publicznych (oznaczenie dodatkowe przy symbolu literowym terenu).
- 6) Oznaczenia przedstawione na rysunku planu niestanowiące ustaleń planu:
Oznaczenia informacyjne - granica administracyjna gminy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólnych zasad zagospodarowania dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje wykończenie elewacji budynków w kolorach pastelowych z zastosowaniem materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym jak np. tynk, cegła, kamień, drewno.
2. Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawych (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich).
3. Obowiązuje sytuowanie projektowanych budynków z zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, równoległe do drogi przyległej lub do granicy bocznej działki.
4. Obowiązuje lokalizowanie obiektów z zachowaniem branżowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska, ppoż.
5. Wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów (nie dotyczy lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej).
6. Uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych przy realizacji ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. 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. Ustala się obowiązek uwzględnienia, w projektowanym zagospodarowaniu terenów i poszczególnych działek, możliwie maksymalnego zachowania istniejącej zieleni z wkomponowaniem jej w układ przestrzenny.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się.

§ 11. 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wymaga ustalenia.

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

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

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych nie wyodrębnionych na rysunku planu, służących obsłudze terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się realizację dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do istniejących i projektowanych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Ustala się realizację miejsc parkingowych
 - 1) Dla istniejących i projektowanych obiektów wyłącznie na terenie stanowiącym własność inwestora z zachowaniem następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy usługowej - co najmniej 1 miejsce/50m² powierzchni użytkowej zabudowy lecz nie mniej niż dwa stanowiska,
 - b) dla zabudowy usług sportu – co najmniej 20 stanowisk na terenie oznaczonym symbolem U/KS,
 - a) nie ustala się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
4. Dojazd i obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 16. Zasady 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) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń, z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Zaopatrzenie w wodę – z projektowanej sieci wodociągowej.
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 poza planem.
 - 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) Budowa szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 parkingi winny być odprowadzone do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i odbiorników na terenie działki lub sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną
 - 1) Zasilanie obiektów budowlanych przewidzianych do realizacji poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia.
 - 2) Sieć rozdzielczą SN i nn prowadzić jako kablową z zastosowaniem złączy kablowych zintegrowanych.
 - 3) 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 – gromadzenie na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Sieć telekomunikacyjna – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustalenia inne
 - 1) Ze względu na występowanie w obszarze objętym miejscowym planem urządzeń melioracji szczegółowych (rów RT), przy zagospodarowaniu terenu należy się stosować do obowiązujących przepisów odrębnych.
 - 2) W przypadku kolizji lub uszkodzenia melioracji szczegółowych należy je zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – dopuszcza się do tymczasowe rolnicze użytkowanie jako tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania działki do czasu rozpoczęcia na niej procesów inwestycyjnych.

§ 18. Stawki procentowe służące 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

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako US*:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury takie jak: kosze na śmieci, pojemniki na zieleni ozdobną, ławki, latarnie, stojaki dla rowerów, plac zabaw dla dzieci, ciągi piesze,
 - b) plaże, pomosty,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) zieleni.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się.
 - 2) Intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
 - 3) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu do 10%.
 - 4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%.
 - 5) Maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 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) 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 § 15 ust. 2 uchwały.
4. Terenów US nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.
5. Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej poza planem.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako U/KS:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, teren urządzeń komunikacji samochodowej - parking.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m².
 - 2) Intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - 2) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu do 50%.
 - 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%.
 - 4) Maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m.
 - 5) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się.
 - 6) Geometria dachu – ustala się realizację dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 20° do 40°.
 - 7) Linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
 - 8) Gabaryty obiektów
 - szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się.
 - 9) Minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 15 ust. 2 uchwały.
4. Zakaz grodzienia terenu.
5. W zakresie ochrony przed hałasem tereny U zalicza się do terenów mieszkaniowo- usługowych, terenów KS nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.

6. Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej poza planem.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu oznaczonego jako Wp*:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren wód płynących.
2. Przeznaczenie uzupełniające – pomosty.
3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu.
4. Działalność prowadzona na podstawie przepisów odrębnych.
5. Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejących i planowanych dróg wewnętrznych na terenach przyległych.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rypin.

§ 23.1. 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