

**UCHWAŁA NR XXXVII/255/10
RADY GMINY RYPIN**

z dnia 29 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin dla wybranego obszaru położonego w miejscowości Puszcza Miejska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717; z 2004r. , Nr 6, poz. 41 i Nr.141.poz. 1492; z 2005r., Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007r. Nr 127 poz. 880; z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) 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, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, oraz z 2010r, Nr 28, poz. 142, Nr 28 poz. 146 i Nr 106 poz. 675); Uchwały Nr XV/106/08 Rady Gminy Rypin z dnia 14 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin dla wybranego obszaru położonego w miejscowości Puszcza Miejska Rada Gminy uchwala 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 2001r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin dla wybranego obszaru położonego w miejscowości Puszcza Miejska, zwany dalej planem.

§ 2. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1, jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji pośredniej stacji pomp na „Pomorskim Rurociągu Ropy Naftowej” w Puszczy Miejskiej wraz z dosyłowymi liniami elektroenergetycznymi 110 kV przyjętego uchwałą Nr 105/96 Rady Gminy w Rypinie z dnia 29 czerwca 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 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 4. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek miejscowego planu zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1:1 000 sporządzony na podkładzie mapy sytuacyjno – wysokościowej łącznie z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

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

- 1) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć działania inwestycyjne zmierzające do przystosowania istniejącej zabudowy do nowych rozwiązań przestrzennych, funkcjonalnych i technicznych poprzez remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę - do 50% wielkości istniejącej zabudowy;
- 2) linii rozgraniczającej 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 – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – Ustawa Prawo budowlane nie definiuje modernizacji oraz nie zawiera w swojej treści takiego sformułowania. Jednak z zawartej definicji robót budowlanych wynika, że przez roboty budowlane należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu;
- 5) 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;
- 6) obszarze lub granicach planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 ust.1 i w §2;
- 8) przepisach odrębnych lub szczegółowych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia do dysponowania terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) 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;
- 11) rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na podkładach mapowych w skali 1:1 000; rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy i zawiera ustalenia, których przedstawienie nie było możliwe w tekście uchwały;
- 12) 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;
- 13) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rypin;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności gospodarcze (w tym związane z wykorzystywaniem urządzeń technicznych), które nie oddziałują negatywnie na środowisko, a fakty te znajdują potwierdzenie w odpowiednich dokumentach przewidzianych do takiego stwierdzenia w przepisach prawnych dotyczących ochrony środowiska;

- 15) usługach o charakterze uciążliwym – należy przez to rozumieć usługi, które zostały objęte Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.);
- 16) współczynnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki;
- 17) wymaganiach w zakresie ochrony przeciwpożarowej – należy przez to rozumieć wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych określone w przepisach szczególnych;
- 18) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od projektowanej rzędnej w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższego punktu na pokryciu dachowym kubatury (nie dotyczy elementów związanych bezpośrednio z budynkiem lub obiektem budowlanym – kominów, masztów, odgromników, anten, urządzeń kominowych, urządzeń wentylacyjnych oraz podobnych obiektów naziemnych montowanych na budynkach), dotyczy masztów, kominów, pylonów oraz podobnych obiektów naziemnych wolnostojących;
- 19) 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 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. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 2 są ustaleniami planu:

- 1) Granica obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) Linie zabudowy – maksymalne nieprzekraczalne;
- 4) Wydzielone tereny i ich przeznaczenie – oznaczone numerem porządkowym (pisany cyfrą arabską, kolejny elementarny numer obszaru) i symbolem literowym (przeznaczenie obszaru).

§ 7. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem postanowień ogólnych i szczegółowych, oznaczone symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) PU – teren zabudowy produkcyjno – usługowej (przemysł, produkcja, usługi, zabudowa składowo - magazynowa);
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) EG – teren stacji pomp na rurociągu ropy naftowej (rezerwa terenu pod rozbudowę);
- 4) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 8. 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.

Ustalenia ogólnych zasad zagospodarowania dotyczące całego obszaru planu

§ 9. Ustalenia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek wydzielenia terenów i ich podziałów na działki budowlane na podstawie zatwierdzonego projektu podziału geodezyjnego, zapewniającego:
 - a) minimalne parametry nowo wydzielonych działek budowlanych określone w § 13, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej,
 - b) bezpośredni dostęp do nowo wydzielonych działek od dróg publicznych kategorii gminnej, oznaczonych symbolem 6KD-D i 7KD-D oraz od drogi wewnętrznej (poza planem), planowanej do poszerzenia o tereny oznaczone symbolami 8KD-D i 9KD-D,
 - c) równoczesne wydzielenie geodezyjne działki przeznaczonej w niniejszym planie na cele publiczne drogi gminne.
- 2) 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:
 - a) forma architektoniczna obiektów budowlanych powinna uwzględniać walory krajobrazowe, harmonizować z otoczeniem oraz nawiązywać do form regionalnej zabudowy, zadbać o wystrój planowanych obiektów,
 - b) wielkość potrzebnego terenu każdorazowo pod poszczególne inwestycje określi plan zagospodarowania terenu uzgodniony w niezbędnym zakresie z właściwymi instytucjami,
 - c) preferuje się grodzenie działek z materiałów ażurowych, bez wprowadzania prefabrykatów betonowych, ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych betonowych i z przęsł betonowych prefabrykowanych, z zaleceniem stosowania ogrodzeń dekoracyjnych, lekkich, zastępowanie lub uzupełnianie ogrodzeń żywopłotami oraz zharmonizowania ogrodzeń,
 - d) 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,
 - e) obiekty i urządzenia należy projektować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego (obecnie Dz. U. z 2006 roku Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (obecnie Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) z uwzględnieniem zapewnienia dostępności obiektów użyteczności publicznej osobom niepełnosprawnym.

§ 10. Ustalenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Przyjmuje się położenie obszaru w obrębie korytarza ekologicznego zapewniającego ciągłość między obszarami prawnie chronionymi o znaczeniu wojewódzkim – zadanie nr 47 w tabeli zadań ponadlokalnych realizujących cele publiczne zamieszczonej w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego;
- 2) Ustala się przeznaczenie co najmniej 25% powierzchni działki dla zabudowy produkcyjno – usługowej pod zieleni tj. pod powierzchnie biologicznie czynne oraz co najmniej 50% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) Zaleca się aby inwestor przed rozpoczęciem prac projektowych wykonał badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektu budowlanego;
- 4) Ustala się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lecz ewentualne uciążliwości inwestycji dla środowiska i zdrowia ludzi muszą się mieścić w granicach własności;
- 5) Ustala się obowiązek uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenów i poszczególnych działek, możliwie maksymalnego zachowania istniejącej zieleni z wkomponowaniem jej w układ przestrzenny;
- 6) Ustala się kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej w celu ochrony wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem;
- 7) Na przedmiotowej działce nie występują urządzenia melioracji podstawowych oraz publiczne wody powierzchniowe w stosunku do których prawa właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa, w przypadku kolizji i uszkodzenia melioracji szczegółowych należy je zachować lub przebudować w porozumieniu z Gminną Spółką Wodną w Rypinie i Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku, Biuro Terenowe w Lipnie w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;

8) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i stosowanie urządzeń i zabezpieczeń dla utrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu.

§ 11. Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Teren objęty niniejszym planem położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, ani też nie stwierdzono położenia w obrębie działki udokumentowanych stanowisk archeologicznych;

2) W przypadku odkrycia na terenie objętym sporządzaniem niniejszego planu w trakcie prowadzenia prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych – art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).

§ 12. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Ustala się wykorzystanie systemu dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających, jako podstawowych korytarzy podziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych;

2) Ustala się realizację dróg i chodników o nawierzchni utwardzonej;

3) Zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej, zadrzewień, w tym zieleni szpalerowej, szczególnie od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej, stacji pomp i dróg publicznych.

§ 13. Ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) Ustala się wielkość działek budowlanych dla zabudowy o funkcji oznaczonej symbolem 1PU, 2PU, 3PU – co najmniej 3 000,0 m² wraz z wydzieleniem dróg wewnętrznych;

2) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 5MW i dla terenu oznaczonego symbolem 4EG wprowadza się zakaz nowych podziałów;

3) Wielkość potrzebnego terenu każdorazowo pod poszczególne inwestycje określi projekt zagospodarowania terenu uzgodniony w niezbędnym zakresie z właściwymi instytucjami;

4) Ustala się w projektowanej zabudowie obowiązek uwzględnienia następujących parametrów i wskaźników, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

a) współczynnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 4EG i 5MW – 0,4,

b) wysokości zabudowy dla terenów o symbolach 1PU, 2PU, 3PU i 4EG – nie ustala się,

c) wysokość zabudowy wielorodzinnej niskiej – maksymalnie 9,0 m/2,5 kondygnacji,

d) nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu, pokrycia dachu oraz kątów nachylenia połaci dachowych;

5) Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania – 10÷30 miejsc na 100 zatrudnionych dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz 1 miejsce/jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

6) Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy wynoszące:

a) dla drogi publicznej kategorii gminnej – od linii rozgraniczenia z drogą co najmniej – 6,0 m i 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od drogi publicznej kategorii wojewódzkiej – od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi co najmniej – 20,0 m,

c) od granicy lasu co najmniej – 12,0 m,

d) od ropociągu dalekosiężnego co najmniej – 10,0 m od osi rurociągu,

e) od ogrodzenia stacji pomp co najmniej – 30,0 m.

§ 14. 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 szczególnych 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 poza terenami górniczymi, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15. Ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanawiania obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki w obrębie wyznaczonych terenów w trybie procedury wynikającej z przepisów odrębnych w związku z powyższym odstępuje się od określenia szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) Wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające tereny komunikacji są liniami orientacyjnymi, dopuszcza się ich korektę wynikającą z projektów technicznych, zmiana linii rozgraniczającej pas drogowy wymaga zgody zarządcy drogi;
- 3) Dopuszcza się zmianę projektowanych linii podziału terenów o tym samym przeznaczeniu oraz w szczególnych przypadkach podziału pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki określonej w § 13.

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

- 1) Ustala się zakaz lokalizowania w terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, 3PU i 4EG zabudowy mieszkaniowej;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania, w całym obszarze objętym miejscowym planem obiektów tymczasowych i składowisk.

§ 17. 1. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu w zakresie obronności:

- 1) Ustala się, że obsługa nowych obiektów, w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na stan bezpieczeństwa w ruchu drogowym na istniejącym układzie komunikacyjnym;
- 2) Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne nakazuje się projektować i realizować na obszarze objętym planem z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 3) Ustala się parametry dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z wymogami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych jak w § 19 ust 2 uchwały;
- 5) Zabrania się lokalizowania obiektów produkcyjnych i magazynowych z materiałami niebezpiecznymi, w tym toksycznymi środkami przemysłowymi;
- 6) Zapewnia się dojazdy do obiektów (dostęp do działek, budynków i urządzeń z nimi związanych), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 7) Zapewnia się właściwy odpływ wody deszczowej.

2. Ustala się konieczność zgłaszania do Dowództwa Sił Powietrznych wszelkich obiektów o wysokości 50,0 m npt i więcej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r, w sprawie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130 poz. 1193 z późn. zm.).

§ 18. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Ustala się wykonanie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, zapewniających dogodną komunikację, jako trwałych o nawierzchni utwardzonej i utrzymanie ich w stanie gwarantującym prawidłową eksploatację;
- 2) Wszelkie działania dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej oraz organizacji ruchu wymagają uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi;

3) Ustala się zapewnienie w otoczeniu obiektów produkcyjno – usługowych sprawnego układu komunikacji wewnętrznej w postaci dróg wewnętrznych dojazdowych, placów manewrowych, zatok postojowych dla samochodów ciężarowych dostawczych i odbiorczych oraz osobowych dla pracowników i interesantów.

§ 19. Ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi od właściwego gestora sieci na etapie projektu danego zamierzenia inwestycyjnego;

2) Zabezpieczenie wody do celów p. poz.:

a) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty naziemne montowane na sieci wodociągowej,

b) dostęp do obiektów projektowanych dla pojazdów uprawnionych ratowniczo-gaśniczych z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych dróg dojazdowych,

c) obiekty powinny odpowiadać warunkom w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz drogi pożarowe będą spełniać wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej określone w obowiązujących przepisach szczegółowych,

e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni wyłącznie w celach zagospodarowania lub urządzenia terenu sztucznymi zbiornikami wodnymi po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony środowiska oraz uzyskaniu stosownych pozwoleń;

3) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanych wewnętrznych układów sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę przepompowni ścieków, odprowadzone do gminnej kanalizacji i do miejskiej oczyszczalni ścieków w Rypinie:

a) ustala się nakaz docelowego podłączenia wszystkich projektowanych obiektów wyposażonych w instalacje wodno - kanalizacyjne do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, szczelnych o pojemności nie przekraczającej 5m³ /dobę,

c) w pozostałych przypadkach w inny sposób, po uzgodnieniu z właściwym organem ochrony środowiska;

4) Odprowadzenie wód deszczowych:

a) odprowadzenie wód deszczowych z połąci dachowych, powierzchni niezabudowanych i powierzchni gruntów rolnych przewidzieć do gruntu na działce własnej,

b) wody deszczowe z powierzchni utwardzonych takich jak jezdnie, place parkingowe i zakładowe winny być odprowadzone do odbiorników i do sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim wytrąceniu z nich zawiesiny ogólnej i związków ropopochodnych;

5) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV adaptuje się do nowego zagospodarowania,

b) ewentualna przebudowa elementów sieci może nastąpić kosztem i staraniem zainteresowanych na warunkach podanych przez gestora sieci,

c) ustala się dla linii elektroenergetycznych napowietrznych WN 110kV – strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 20,0m w obie strony od osi linii, wykluczając sytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nasadzenia zieleni wysokiej, lokalizację innych obiektów lub zagospodarowanie strefy może nastąpić za zgodą i na warunkach podanych przez dystrybutora sieci,

d) zasilanie obiektów przewidzianych do realizacji z istniejących stacji transformatorowych poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi z właściwego rejonu energetycznego,

e) sieć rozdzielczą nn prowadzić jako kablową z zastosowaniem złączy kablowych zintegrowanych wzdłuż ciągów drogowych,

f) 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-remontowych,

- g) linie i urządzenia elektroenergetyczne wykorzystywane dla zasilania projektowanych obiektów i urządzeń należy dostosować do zwiększonego obciążenia,
 - h) podłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej następować będzie na podstawie aktualnych przepisów prawnych w tym zakresie;
- 6) Zaopatrzenie w ciepło – wg indywidualnych rozwiązań w oparciu proekologiczne systemy grzewcze;
- 7) Utylizacja lub składowanie odpadów nieczystości stałych – odpady komunalne stałe winny być segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów uwzględniając ich segregację na odpady do odzysku i pozostałe w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych zgodnie z „Prawem budowlanym”, a następnie wywożone przez wyspecjalizowane służby, zorganizowanym wywozem do zakładu utylizacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 8) Sieć telekomunikacyjna:
- a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z warunkami technicznymi od właściwego gestora sieci na etapie projektu danego zamierzenia inwestycyjnego,
 - b) przy opracowywaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną od której należy zachować normatywne odległości,
 - c) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy na warunkach gestora sieci,
- 9) Zaopatrzenie w gaz – gazyfikacja przedmiotowego obszaru może zostać zrealizowana w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci gazowej, które określi gestor sieci zgodnie z wymogami ustawy Prawo Energetyczne:
- a) ustala się strefę kontrolowaną dla projektowanego gazociągu wysokoprężnego (wyznaczony w studium) o szerokości 6,0m, gdzie linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu,
 - b) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, dopuszcza się, za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem,
 - c) ustala się, że w przypadku zaniechania realizacji gazociągu teren wyznaczony jako strefa kontrolowana, przejmie funkcję terenu przez który przebiega;
- 10) Ustalenia ogólne:
- a) projektowane urządzenia infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) ustala się możliwość przebudowy i realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym, szczególnie w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących szczególnie ochrony własności.

§ 20. 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 terenu do czasu rozpoczęcia i zakończenia procesów inwestycyjnych;
- 2) Na terenach przeznaczonych pod poszerzenie drogi publicznej wprowadza się zakaz budowy wszelkich budynków na okres tymczasowy;
- 3) Dopuszcza się tymczasowe rozwiązanie sposobu odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników o pojemności nie przekraczającej 5 m³ /dobę i wywóz specjalistycznym sprzętem do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni ścieków w Rypinie, do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej.

§ 21. Na terenach objętych planem miejscowym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu dla wszystkich terenów o różnych funkcjach położonych w granicach niniejszego opracowania w wysokości 0 %.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu oznaczonego jako 1PU, 2PU, 3PU:

- 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjno – usługowej (przemysł, produkcja, usługi, zabudowa składowo - magazynowa) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej;
- 2) Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe związane z funkcją podstawową (np. usługi handlu),
 - b) zakłady produkcji i obsługi technicznej rolnictwa,
 - c) zabudowa gospodarcza,
 - d) budowle i urządzenia związane z obsługą elektroenergetyczną (stacje transformatorowe), sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) komunikacja wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi i parkingami dla ciężarowych samochodów dostawczo – odbiorczych oraz samochodów osobowych dla interesantów i pracowników,
 - f) zieleń izolacyjna.
- 3) W obszarze oznaczonym symbolem 1PU, w pasie szerokości 50 m od linii rozgraniczenia z terenem oznaczonym symbolem 5MW wprowadza się zakaz realizacji zabudowy produkcyjnej, ustala się realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej, tj. nie oddziałującej znacząco na środowisko, dla której nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko;
- 4) Ustala się zakaz realizacji i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem 1PU, z wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 5) Ustala się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenem oznaczonym symbolem 1PU, a 5MW, o szerokości minimum 5,0 m, występującej w formie zwartych zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji, w celu ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 7) Dopuszcza się możliwość realizacji funkcji produkcyjno – usługowej w obszarze oznaczonym symbolem 1PU, mogącej zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku zakończenia eksploatacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej w obszarze 5MW;
- 8) Dopuszcza się lokalizację usług uciążliwych zgodnie z obowiązującymi przepisami, a obecnie objętych Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.), na etapie wydania pozwolenia na budowę należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- 9) Dopuszcza się umieszczenie wszelkich reklam, w tym wielkogabarytowych na nośniku wolnostojącym;
- 10) Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25%;
- 11) Ustala się wykonanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8,0m, wraz z miejscami postojowymi i parkingami, zapewniających dogodną komunikację, jako trwałe o nawierzchni utwardzonej i utrzymanie ich w stanie gwarantującym prawidłową eksploatację;
- 12) Pas pomiędzy linią rozgraniczenia drogi a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy ustalonej planem przeznaczona się na zieleń izolacyjną zróżnicowaną, w której dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingów na samochody osobowe i ciężarowe,

- b) usług niezbędnych dla obsługi zatrudnionych w zakładach pracy na tym terenie z zakresu handlu i gastronomii,
 - c) portierni w rejonie bram wjazdowych,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej danego zakładu;
- 13) Dojazd i obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU od drogi publicznej kategorii gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD-D oraz drogi wewnętrznej (poza planem) planowanej do poszerzenia o tereny oznaczone symbolami 8KD-D i 9KD-D,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3PU od dróg publicznych kategorii gminnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 6KD-D i 7KD-D,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 2PU od drogi wewnętrznej (poza planem) planowanej do poszerzenia o tereny oznaczone symbolami 8KD-D i 9KD-D.
- 14) Dla terenów o symbolu 1PU i 2PU ustala się zakaz wykonywania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 560 – klasa G;
- 15) W terenie o symbolu 2PU istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110 kV adaptuje się do nowego zagospodarowania, pozostałe ustalenia dla w/w linii zgodnie z § 19 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 16) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 17) Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń ogólnych zdefiniowanych w rozdziale 2 określających dodatkowe zasady zagospodarowania terenów oraz warunki dopuszczenia realizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu oznaczonego jako 4EG:

- 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren stacji pomp na rurociągu ropy naftowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej (rezerwa terenu pod rozbudowę istniejącej stacji);
- 2) Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa kubaturowa związana z obsługą stacji,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) komunikacja wewnętrzna,
 - d) zieleń izolacyjna;
- 3) Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25%;
- 5) Na etapie wydania pozwolenia na budowę należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- 6) Ustala się wykonanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8,0m, wraz z miejscami postojowymi i parkingami, zapewniających dogodną komunikację, jako trwałe o nawierzchni utwardzonej i utrzymanie ich w stanie gwarantującym prawidłową eksploatację;
- 7) Dojazd i obsługa komunikacyjna od strony istniejącej stacji pomp poprzez drogę wewnętrzną (poza planem), planowaną do poszerzenia o tereny oznaczone symbolami 8KD-D i 9KD-D i istniejący zjazd z drogi publicznej kategorii wojewódzkiej;
- 8) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 9) Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń ogólnych zdefiniowanych w rozdziale 2 określających dodatkowe zasady zagospodarowania terenów oraz warunki dopuszczenia realizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu oznaczonego jako 5MW:

- 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) Ustala się funkcję uzupełniającą – komunikacja wewnętrzną wraz z miejscami postojowymi;
- 3) Dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy do 50% powierzchni istniejącej zabudowy i remontu istniejącego budynku mieszkalnego;
- 4) Dopuszcza się możliwość realizacji funkcji produkcyjno – usługowej, mogącej zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku zakończenia eksploatacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50%;
- 6) Dojazd i obsługa komunikacyjna od drogi publicznej kategorii gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD-D;
- 7) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 19 niniejszej uchwały;
- 8) Ustala się nakaz przestrzegania ustaleń ogólnych zdefiniowanych w rozdziale 2 określających dodatkowe zasady zagospodarowania terenów oraz warunki dopuszczenia realizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6KD-D i 7KD-D (teren drogi publicznej klasy dojazdowej).

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 6KD-D i 7KD-D:

- 1) Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Ustala się jezdnię szerokości co najmniej 6,0 m, jednostronny chodnik o szerokości co najmniej 2,0 m, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej o szerokości 2,0 m jednostronną dwukierunkową;
- 3) Istniejące skrzyżowanie drogi publicznej kategorii gminnej oznaczonej symbolem 6KD-D z drogą publiczną kategorii wojewódzkiej przebudować dostosowując do nowego przeznaczenia zgodnie z warunkami zarządcy drogi;
- 4) Ustala się połączenie terenu objętego planem miejscowym z drogami, o których mowa w ust.1) poprzez zjazdy publiczne na drogi wewnętrzne (zakładowe), zaprojektowane i wykonane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z ich usytuowania i przeznaczenia;
- 5) Ustala się możliwość remontu oraz przebudowy istniejącej drogi wraz z infrastrukturą sieciową i techniczną;
- 6) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 7) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w pasie drogowym;
- 8) Ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy - od linii rozgraniczenia z drogą co najmniej – 15,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8KD-D i 9KD-D (teren drogi publicznej klasy dojazdowej - pas terenu na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej poza planem).

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 8KD-D i 9KD-D:

- 1) Przyjmuje się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 4) Ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy - od linii rozgraniczenia z drogą co najmniej – 6,0 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 28. 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 3 do niniejszej uchwały.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rypin.

§ 30. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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.

