

UCHWAŁA Nr XX/141/2020
RADY MIASTA RYPIN
z dnia 2 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja
(tekst ujednolicony)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą Nr LVI/366/2018 Rady Miasta Rypin z dnia 3 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, zatwierdzonej Uchwałą Nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 roku, Rada Miasta Rypin uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja, dalej nazywany planem, którego granice zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) odległości w metrach;
- 6) szpaler drzew;
- 7) zabytek nieruchomy – dom wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) strefy ochrony archeologicznej;

- 9) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi lub ciągu pieszko-jednego;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany części nadziemnej budynku, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 1,5 m, z dopuszczeniem cofnięcia fragmentów ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 40% długości elewacji;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją uzupełniającą przeznaczenie podstawowe musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji łączonej z funkcją podstawową przeznaczenie uzupełniające nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące stacjami obsługi lub remontowymi sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, a także nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **zalepczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku

zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych – **MW/U**;
- 6) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;
- 7) teren zabudowy usług publicznych nieuciążliwych – **UP**;
- 8) teren zabudowy usług sakralnych – **UK**;
- 9) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – **P/U**;
- 10) tereny rolnicze – **R**;
- 11) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
- 12) teren zieleni nieurządzonej – **Z**;
- 13) teren rowu odwadniającego – **WR**;
- 14) tereny zabudowy garażowej – **KS**;
- 15) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking powierzchniowy – **KP**;
- 16) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
- 17) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 20) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 21) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ**;
- 22) tereny publicznych ciągów pieszych – **CP**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu a występujące po nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 uchwały.

4. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem **KPJ** oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem **CP** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** jako teren przeznaczone do realizacji celów publicznych, związanych z wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki oraz budową i utrzymaniem publicznych obiektów sportowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U, U/MN, MW, MW/U, KS** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) ściany o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek,
 - c) dla zabudowy garażowej w formie szeregowej kolorystyka, forma i rodzaj elewacji muszą być jednakowe dla wszystkich segmentów w pojedynczym zespole zabudowy,
 - d) dla zabytku nieruchomego wskazanego na rysunku planu obowiązują warunki zawarte w § 7 ust. 1;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonym symbolami **U, UP i P/U** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków położonych w ramach jednej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt falistych oraz paneli z PVC, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek oraz blach trapezowych;
- 3) dachy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz z uwzględnieniem § 5 pkt 4;
- 4) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynku, liczby kondygnacji oraz kształtu dachu dopuszcza się przebudowy z zachowaniem dotychczasowej formy dachu, wysokości budynku, liczby kondygnacji oraz parametrów zagospodarowania działki budowlanej;
- 5) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN, MN/U, U/MN, MW i MW/U** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **U** i **UP** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,

- c) na terenie oznaczonym symbolem **UK** na budynkach pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek,
- d) na terenach oznaczonych symbolami **P/U**:
 - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
 - w formie wolno stojących masztów lub pylonów - maksymalna wysokość do 25 m od poziomu terenu;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **P/U** dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności;
- 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla budynków następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość – 6 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - d) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 10% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych, garaży podziemnych, parkingów i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - c) zagospodarowania terenu i realizacji przedsięwzięć w zakresie zgodnym z przeznaczeniem poszczególnych terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust.1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) ochronę przed hałasem poprzez:
 - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- dla terenów oznaczonych symbolami **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MW** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U**, **U/MN**, **MW/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7.1. Wskazuje się na rysunku planu zabytek nieruchomy – dom wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego ustala się nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznej elewacji, gabarytów oraz kształtu dachu.

2. Wskazuje się na rysunku strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. W obszarze stref ochrony archeologicznej na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych odnośnie zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KGD**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem **KPJ**, tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem **CP** oraz teren zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP**;
- 2) zakazuje się lokalizowania w obszarach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych z zastrzeżeniem § 15.
 2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
 - 2) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych;
 - 3) stosowanie nawierzchni ułatwiających osobom niewidomym orientację w terenie oraz umożliwiających identyfikację przeszkód urbanistycznych i architektonicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych i podziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13 ust. 2;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Wskazuje się granicę terenów zamkniętych – obszary kolejowe, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W sąsiedztwie terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.
3. Wskazuje się na rysunku planu przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym o szerokości 6,5 m od osi po obu stronach linii.
4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 3, obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W granicach obszaru objętego planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary

szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8 – 800 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15 – 450 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24 – 200 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MN-25, MN-26 – 800 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 800 m²,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6 – 600 m²,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10 – 400 m²,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-1 – 800 m²,
 - i) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN-2, U/MN-3, U/MN-4, U/MN-5 – 200 m²,
 - j) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN-6, U/MN-7, U/MN-8, U/MN-9 – 800 m²,
 - k) dla terenów oznaczonych symbolem MW-1, MW-2, MW-3, MW-4 – 1500 m²,
 - l) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U-1, MW/U-2 – 1500 m²,
 - m) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 200 m²,
 - n) dla terenów oznaczonych symbolem U-2, U-3, U-4, U-5 – 800 m²,
 - o) dla terenów oznaczonych symbolem UP-1 – 500 m²,
 - p) dla terenu oznaczonego symbolem UK-1 – 10 000 m²,
 - q) dla terenu oznaczonego symbolem P/U-1 – 4 000 m²,
 - r) dla terenów oznaczonych symbolem KS-1, KS-2 – 18 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8 – 25 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14 – 20 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MN-15 – 10 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24 – 7 m,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami MN-25, MN-26 – 20 m,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6 – 20 m,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10 – 10 m,
 - h) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN-1, U/MN-2, U/MN-3, U/MN-4, U/MN-5 – 10 m,
 - i) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN-6, U/MN-7 – 25 m,

- j) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN-8, U/MN-9 – 20 m,
 - k) dla terenów oznaczonych symbolem MW-1, MW-2, MW-3, MW-4 – 30 m,
 - l) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U-1, MW/U-2 – 30 m,
 - m) dla terenu oznaczonego symbolem U-1, U-2 – 5 m,
 - n) dla terenu oznaczonego symbolem U-3, U-4, U-5 – 25 m,
 - o) dla terenów oznaczonych symbolem UP-1 – 10 m,
 - p) dla terenu oznaczonego symbolem UK-1 – 70 m,
 - q) dla terenu oznaczonego symbolem P/U-1 – 40 m,
 - r) dla terenów oznaczonych symbolem KS-1, KS-2 – 18 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°.
2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami **WR** i **KP**.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem **KDG** – projektowana obwodnica miasta, stanowi połączenie ponadlokalne oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w granicach planu;
- 2) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ** stanowi połączenie ponadlokalne, łączy obszar opracowania z centrum miasta oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w granicach planu;
- 3) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL** i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w granicach planu oraz poza planem;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych i stanowią o ich dostępie do dróg publicznych;
- 5) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ** zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych i stanowią o ich dostępie do dróg publicznych;
- 6) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem **CP** stanowią element komunikacji pieszej;
- 7) należy uwzględnić dojazd do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w liczbie:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,3 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny, przy czym minimum 30% z nich muszą stanowić stanowiska postojowe naziemne,
 - c) dla obiektów usługowych minimum 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) przy obiektach usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal użytkowy;
 - 3) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej lub na terenach oznaczonych symbolami KS-1 i KS-2;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami U-1 i UP-1 dopuszcza się również zaspokojenie potrzeb parkingowych w formie zatok postojowych zrealizowanych w ciągu dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ-1, KDL-3;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami UK-1, MW/U-1, MW-3 dopuszcza się również zaspokojenie potrzeb parkingowych w formie zatok postojowych zrealizowanych w ciągu dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL-3, KDL-4 lub w ramach terenu oznaczonego symbolem KP-1;
 - 6) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDG, KDZ, KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego (**KPJ**), publicznego ciągu pieszego (**CP**) i dróg wewnętrznych (**KDW**),
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDG, KDZ, KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających publicznego

- ciągu pieszo-jezdnego (**KPJ**), publicznego ciągu pieszego (**CP**) i dróg wewnętrznych (**KDW**),
- c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - d) w przypadku braku możliwości technicznych grawitacyjnego odprowadzanie ścieków dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji sanitarnej tłocznej,
 - e) dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanej poza granicą aglomeracji Rypin (zatwierdzoną uchwałą Nr IV/84/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 marca 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Rypin) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - f) dopuszcza się dla istniejących obiektów zachowanie indywidualnych rozwiązań z zakresu gospodarki ściekami na dotychczasowych zasadach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - h) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDG, KDZ, KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych, do ziemi lub do zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - j) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenów drogi publicznej klasy głównej (**KDG**), dróg publicznych klasy dojazdowej (**KDD**), publicznych ciągów pieszo-jezdnymi (**KPJ**), publicznych ciągów pieszych (**CP**), dróg wewnętrznych (**KDW**), terenu obsługi komunikacji samochodowej – parkingu powierzchniowego (**KP**) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych i do ziemi, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - k) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDG, KDZ, KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego (**KPJ**), publicznego ciągu pieszego (**CP**) i dróg wewnętrznych (**KDW**),
 - c) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej 25 mm,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła,

- b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła i odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ustala się realizację sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - d) nowo realizowane przewody sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy 32 mm,
 - e) zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla brunatnego oraz paliw stałych produkowanych z wykorzystaniem tego węgla, mułów i flotokoncentratów węglowych oraz mieszanek produkowanych z ich wykorzystaniem, w których udział masowy węgla kamiennego o uziarnieniu poniżej 3 mm wynosi powyżej 15% oraz biomasy stałej o wilgotności w stanie roboczym powyżej 20%;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - c) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich remontów, przebudowy lub likwidacji,
 - d) dopuszcza się napowietrzne sieci i przyłącza niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej położonej w granicach planu lub poza jego granicami,
 - e) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - f) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDG, KDZ, KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego (**KPJ**), publicznego ciągu pieszego (**CP**) i dróg wewnętrznych (**KDW**);
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
 - b) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (**KDG, KDZ, KDL, KDD**) na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających publicznego ciągu pieszo-jezdnego (**KPJ**), publicznego ciągu pieszego (**CP**) i dróg wewnętrznych (**KDW**),
 - d) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg, o ile nie uniemożliwi to zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) tymczasowych obiektów wystawowych, handlowo-usługowych, sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych na terenach oznaczonych symbolami **U, UP, UK, ZP** na okres nie dłuższy niż 180 dni.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokal użytkowy z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, blacha trapezowa, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- n) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokal użytkowy z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - n) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - o) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszcza się przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-9**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie bliźniaczej,
 - b) lokal użytkowy z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakaz stosowania jednakowego dla obu segmentów kształtu dachu, spadku głównych połaci dachowych, koloru pokrycia dachu oraz poziomu położenia głównej kalenicy dachu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 450 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 450 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie szeregowej,
 - b) lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- h) maksymalna intensywność zabudowy – 2,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym trzecia w formie poddasza użytkowego,
- j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
- m) dachy:
 - geometria: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 60°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny,
 - dla wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy należy zachować jednakowy kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, kolor pokrycia dachu oraz poziomu położenia głównej kalenicy dachu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-25**, **MN-26**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) lokal użytkowy z usługami nieuciążliwymi, takimi jak: handel, gastronomia, gabinety lekarskie, usługi edukacyjne, biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, noclegowe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,

m) dachy:

- geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
- pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

n) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;

5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe w formie wolno stojącej,
- b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym,
- c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej lub jako segment w zabudowie bliźniaczej lokalizowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – 2,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

- k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek oraz dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
 - geometria dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - dla zabytku wskazanego na rysunku planu na zasadach określonych w § 7 pkt 1,
 - n) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowego obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - o) w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - p) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszcza się przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - q) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej z możliwością wykonywania przebudowy,
 - r) dopuszcza się przebudowy istniejącej zabudowy usługowej niespełniających ustaleń planu w zakresie przeznaczenia,
 - s) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej, lub jednego budynku mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 800 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6 – 600 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniająca – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe – w formie bliźniaczej,
 - b) budynki usługowe – w formie wolno stojącej,
 - c) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym,
 - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy, lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej lub jako segment w zabudowie bliźniaczej lokalizowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,05
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – 2,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - k) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - m) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - n) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakaz stosowania jednakowego dla obu segmentów kształtu dachu, spadku głównych połaci dachowych, koloru pokrycia dachu oraz poziomego położenia głównej kalenicy dachu,
 - o) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowego obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - p) w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - q) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszcza się przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,

- r) dopuszcza się przebudowy istniejącej zabudowy usługowej niespełniających ustaleń planu w zakresie przeznaczenia,
 - s) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej, lub jednego budynku mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe z lokalem mieszkalnym, usługowe – w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny, usługowy z lokalem mieszkalnym lub usługowy, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej lub jako segment w zabudowie bliźniaczej lokalizowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych z lokalem mieszkalnym oraz usługowych – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe z lokalem mieszkalnym oraz usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych z lokalem mieszkalnym oraz usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Wyznacza się terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN-2, U/MN-3, U/MN-4, U/MN-5**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe z lokalem mieszkalnym, usługowe bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub usługowy z lokalem mieszkalnym lub usługowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 2,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym trzecia w formie poddasza użytkowego,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 60°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 15 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 15 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **U/MN-6, U/MN-7, U/MN-8, U/MN-9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe z lokalem mieszkalnym, usługowe – w formie wolno stojącej,
 - b) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w budynku usługowym,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub usługowy z lokalem mieszkalnym, lub usługowy lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowy z lokalem mieszkalnym i usługowych – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe z lokalem mieszkalnym i usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych z lokalem mieszkalnym i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - n) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U/MN-7 obowiązek realizacji szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszcza się przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny

budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny lub w formie zespołów zabudowy szeregowej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 4,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - i) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne – 15 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - l) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – w formie wolno stojącej,

- b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny lub w formie zespołów zabudowy szeregowej na zapleczu działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 3,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - i) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne – 13 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - l) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-3**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny lub w formie zespołów zabudowy szeregowej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 4,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- i) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne – 15 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- k) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
- l) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-4**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny lub w formie zespołów zabudowy szeregowej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 4,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
 - i) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne – 15 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - l) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,

- pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U-1, MW/U-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowa – w formie wolno stojącej,
 - b) lokalizacja usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny lub mieszkalno-usługowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
 - n) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem MW/U-2 zachowanie istniejącej zabudowy magazynowej z możliwością dokonywania jej przebudowy;¹
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 32. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie szeregowej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - dla wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy należy zachować jednakowy kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, kolor pokrycia dachu oraz poziome położenie głównej kalenicy dachu,
 - n) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w formie wolno stojącej z możliwością dokonywania jej przebudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 33. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej lub jako segment w zabudowie bliźniaczej lokalizowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usługowych – 2,
 - dla budynków garażowych – 1,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - m) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - n) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przeprowadzenia jej przebudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-3**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej lub jako segment w zabudowie bliźniaczej lokalizowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usługowych – 2,
 - dla budynków garażowych – 1,
- j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
- m) dachy:
 - geometria dla budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - geometria dla budynków garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-4**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania;
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków usługowych, istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 1,
- k) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki usługowe, istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- m) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
- n) dachy:
- geometria dla budynków usługowych i istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 36. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U-5**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej lub jako segment w zabudowie bliźniaczej lokalizowany bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością dokonywania jej przebudowy;
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków usługowych – 2,
- dla budynków garażowych – 1,
- k) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
- m) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
- n) dachy:
 - geometria dla budynków usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - geometria dla budynków garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 37. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usługowych – 2,
 - dla budynków garażowych – 1,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,

- l) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
- m) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 38. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług sakralnych, w szczególności: kościoł, plebania,
 - b) uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych, takie jak: usługi oświaty, kultury, sportu i rekreacji, gastronomiczne,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%, powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,05
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - i) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usług sakralnych – 25 m,
 - pozostałe obiekty – 15 m,
 - k) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - l) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10 000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 39. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe – w formie wolno stojącej,
 - b) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych, produkcyjnych lub magazynowych,
 - c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - d) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - e) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - k) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - l) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - m) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - n) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - o) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 2,
 - p) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4 000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 40. Wyznacza się terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-1**, **R-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) ⁽²⁾ (uchylony);
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1.

§ 41. Wyznacza się terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji budynków, za wyjątkiem niezbędnych budynków infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 5 pkt 7,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji takich jak: siłownia plenerowa, plac zabaw, itp.,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 85% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) maksymalna wysokość obiektów – 6 m, zgodnie z § 5 pkt 7,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 42. Wyznacza się terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z-1**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurzadzona;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 5 pkt 7;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1.

§ 43. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **WR-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rów odwadniający;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się przykrycie rowu, realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 44. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KS-1**, **KS-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obsługi komunikacji samochodowej – zabudowa garażowa,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki garażowe w formie szeregowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,

- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
 - g) maksymalna wysokość obiektów – 6 m,
 - h) elewacje na zasadach określonych w § 5 pkt 1,
 - i) dachy:
 - płaskie o kącie nachylenia głównych połaci do 12°,
 - dla wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy należy zachować jednakową wysokość zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 18 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 45. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji samochodowej – parking powierzchniowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji budynków, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 5 pkt 7,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna wysokość obiektów – 6 m, z uwzględnieniem § 5 pkt 7,
 - h) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z możliwością dokonywania jej remontów i przebudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 46. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej – obwodnica miasta,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) realizacja zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 47. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,5 m do 25,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) realizacja zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 48. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3 i KDL-4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDL-1 – 11,5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDL-2 – 9 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDL-3 – 10 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDL-4 – 4,6 m do 22,6 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) realizacja zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 49. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-1 – od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenów oznaczonych symbolami KDD-2, KDD-3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-4 – od 7,4 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-5 – od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-6 – od 8,9 m do 14,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-7 – od 7,9 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-8 – od 9 m do 20,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem KDD-9 – od 10,6 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-10 – od 8 m do 33,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-11 – od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-12 – od 8,5 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-13 – od 9,8 m do 11,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) realizacja zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 50. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDW-1 – 10 m, drogę należy zakończyć palcem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenów oznaczonych symbolem KDW-2, KDW-3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDD-4 – 10 m, drogę należy zakończyć palcem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 51. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KPJ-1, KPJ-2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-1 – od 5,6 m do 5,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-2 – od 5,2 m do 5,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 52. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **CP-1, CP-2, CP-3, CP-4, CP-5, CP-6, CP-7**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenów oznaczonych symbolami CP-1, CP-2 – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem CP-3 – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenów oznaczonych symbolami CP-4, CP-5 – od 5,2 m do 5,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem CP-6 – od 5,3 m do 5,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego symbolem CP-7 – 5,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się nawierzchnię utwardzoną ciągu pieszego w formie kostki brukowej, betonowej lub kamiennej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 15

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 53. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/U, U/MN, MW, MW/U, U, UK, P/U, KS, stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% oraz dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 54.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego

Przewodniczący
Rady Miasta
Sławomir Malinowski

-
- (1) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy wyrokiem z dnia 10 marca 2021 r. sygn. akt II SA/Bd 1170/20 stwierdził nieważność § 31 pkt 2 lit. n) – od wyroku w tym zakresie została złożona skarga kasacyjna.
 - (2) § 40 pkt 2 utracił ważność zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 10 marca 2021 r. sygn. akt II SA/Bd 1170/20 z dniem 29 maja 2021 r.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
XX/141/2020
Rady Miasta Rypin
z dnia 2 kwietnia 2020 roku

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin
w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miasta Rypin rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Burmistrz Miasta Rypin ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rypin o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 30.12.2019 r. do 31.01.2020 r., a w dniu 29.01.2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 17.02.2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Rypin stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Rypin.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja, Rada Miasta Rypin postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi, ulice oraz organizację ruchu drogowego;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 712 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Rypin, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Rypin.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Rypin podjęła *uchwałę Nr LVI/366/2018 z dnia 3 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Obszar objęty planem znajduje się w południowo-wschodniej części miasta Rypin, obejmuje swym zasięgiem zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, magazynowej, jak i tereny otwarte pozostające w użytkowaniu rolniczym. Na terenach zabudowanych dominuje funkcja mieszkaniowa, w szczególności jednorodzinna. Występuje ona w formie szeregowej, bliźniaczej bądź wolno stojącej, maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje w 2 zespołach zabudowy - przy ulicy 3 Maja i Koszarowej, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. Uzupełnieniem wymienionych funkcji są usługi, występujące zarówno w ramach budynków mieszkalnych lub jako samodzielne obiekty. Przy ul. ks. Antoniego Podlesia znajduje się Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Stanisława Kostki wraz z budynkami parafialnymi. Ponadto przy ul. Koszarowej usytuowane są magazyny, a przy torach kolejowych obiekty Bazy Paliw Płynnych Grupa Lotos S.A. Pozostała część analizowanego obszaru jest wykorzystywana na potrzeby działalności rolniczej. W granicach planu funkcjonuje jedno gospodarstwo rolne. Obszary zabudowane posiadają dostęp do sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej. Większość terenów posiada również przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej. Ponadto zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Koszarowej, kościół wraz z obiektami towarzyszącymi oraz przeważająca część zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej jest przyłączona do sieci ciepłowniczej. Większość utwardzonych dróg jest uzbrojona w sieć kanalizacji deszczowej. W północnej części planu przebiega elektroenergetyczna linia średniego napięcia 15kV. Obszar opracowania znajduje się poza formami ochrony przyrody. Od północnego-zachodu badany obszar sąsiaduje z ogrodami działkowymi, od północy z gospodarstwem rolnym, zaś od wschodu z terenami kolejowymi. Wzdłuż południowej granicy analizowanego obszaru obowiązuje *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową (uchwała Nr XXXIX/262/2017 Rady Miasta Rypin z dnia 30 sierpnia 2017 r).* Dokument ten przewiduje wzdłuż południowych granic niniejszego planu realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i parkingiem. Ponadto w kierunku północno-wschodnim, w odległości od około 800 m do 1370 m od granic planu, usytuowane są 4 elektrownie wiatrowe. Znajdują się one poza granicami administracyjnymi miasta Rypin.

Zgodnie w uchwałą intencyjną cyt. „*przystąpienie do opracowania planu miejscowego jest zasadne z uwagi na to, że:*

1. *Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprowadziła minimalną odległość budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji*

mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa równą dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatomy (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Odległość ta nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej.

Zgodnie z przepisami przejściowymi ww. ustawy postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (16 lipca 2016 r.) prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych. Tak więc od 17 lipca 2019 r. nie będzie możliwe wydanie warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej w odległości mniejszej niż wynikająca z ww. ustawy.

Przepisy przejściowe ww. ustawy dopuszczają uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, na podstawie przepisów dotychczasowych w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do 16 lipca 2022 r.

- 2. Z uwagi na elektrownię wiatrową o wysokości masztu 105 m w Starorypinie Prywatnym na części obszaru miasta znajdującej się na północny-wschód od ul. Cholewińskiego i ul. Koszarowej nie będzie możliwości wydania warunków zabudowy na nową zabudowę mieszkaniową. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru umożliwi dalszą lokalizację zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze.*

Uchwalenie planu miejscowego spowoduje uporządkowanie nowej zabudowy w tym rejonie oraz przyspieszy proces inwestycyjny.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione argumenty, uznano za uzasadnione przedstawienie Radzie Miejskiej w Rypinie projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.”

Mając na uwadze powyższe na rysunku planu wskazano wyłącznie jako oznaczenie informacyjne strefy od istniejących elektrowni wiatrowych, których zasięg jest równy dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatomy (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej), zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 654 z późn. zm.).

W ramach procedury sporządzania planu zostały złożone 2 wnioski od osób fizycznych/prawnych. Pierwszy wniosek dotyczy dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach nr ewid. 575/39, 575/40, 574/41, 575/42 o wskazanych we wniosku parametrach. Natomiast drugi wniosek dotyczy zagospodarowania działki nr ewid. 568/3 tj. część obszaru wskazać pod zabudowę zagrodową, a pozostały fragment pod mieszkaniową jednorodziną.

Analiza polityki przestrzennej Miasta wyrażona w Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina wykazała, że obszar objęty planem jest przewidziany do pełnienia funkcji osadniczych. Zlokalizowany został w strefie II – mieszkaniowo-usługowej, w ramach której:

- 1) usankcjonowano istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługi publiczne, tereny usługowe oraz produkcyjne,*

- 2) dla pozostałego obszaru, dotychczas pozostającego w użytkowaniu rolniczym, ustalono kierunek rozwoju jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i wielorodzinnej, zieleni urządzona oraz na krótkim odcinku wskazano przebieg obwodnicy miasta.

Ponadto ww. studium dopuszczono ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia wyznaczonego w studium.

Mając na uwadze powyższe, w przedmiotowym projekcie planu wskazano następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych – MN/U;
- 3) tereny zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych – MW/U;
- 6) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – U;
- 7) teren zabudowy usług publicznych nieuciążliwych – UP;
- 8) teren zabudowy usług sakralnych – UK;
- 9) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U;
- 10) tereny rolnicze – R;
- 11) teren zieleni urządzonej – ZP;
- 12) teren zieleni nieurządzonej – Z;
- 13) teren rowu odwadniającego – WR;
- 14) tereny zabudowy garażowej – KS;
- 15) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking powierzchniowy – KP;
- 16) teren drogi publicznej klasy głównej – KDG;
- 17) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – KDZ;
- 18) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 19) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- 20) tereny dróg wewnętrznych – KDW;
- 21) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – KPJ;
- 22) tereny publicznych ciągów pieszych – CP.

Obsługę komunikacyjną zapewniono z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem projektowanych dróg wewnętrznych, które zapewniają dostęp działek budowlanych do dróg publicznych.

Przedmiotem ustaleń planu są elementy dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w *Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina* i nie naruszają jej ustaleń.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone inwentaryzacją urbanistyczną i oceną istniejącego stanu zagospodarowania, w tym stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci ustalonego przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miast Rypin ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wszystkie wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono wpływ zmiany przeznaczenia na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności, i władania nieruchomościami.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono od dnia 18.07.2019 r. do opiniowania i uzgodnień właściwym organom. W dniu 13.08.2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 30.12.2019 r. do 31.01.2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony był do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, w dniu 29.01.2020 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu złożono 1 uwagę, która została uwzględniona.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie *Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rypin w latach 2014-2018*, przyjętą uchwałą Nr LVIII/383/2018 Rady Miasta Rypin z dnia 13 listopada 2018 r., obszar opracowania został wskazany do sporządzania planu miejscowego w latach 2018-2022. Mając na względzie powyższe, sporządzanie planu jest zgodne z wynikami ww. analizy.

Uchwalanie planu przyczyni się do zwiększenia dochodów miasta w dłuższej perspektywie czasowej. Potencjalne zyski do budżetu miasta będą wynikać ze wzrostu możliwego do pobrania podatku od nieruchomości, w szczególności na nowych terenach inwestycyjnych, które aktualnie stanowią obszary rolnicze. Drugim czynnikiem decydującym o pozytywnym wpływie uchwalanego planu na finanse miasta są potencjalne zyski z renty planistycznej, lecz to źródło dochodów nie jest pewne, bowiem trudno przewidzieć, czy nastąpi sprzedaż nieruchomości w ciągu 5-lat od uchwalenia planu. Budżet miasta zasila także prognozowane wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej. Wydatki będące wynikiem uchwalenia planu związane będą z realizacją dróg publicznych, sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej. Prognozuje się, że uchwalenie planu będzie generować do budżetu miasta zdecydowanie wyższe dochody niżeli koszty z niego wynikające. Ponadto wskazanie nowych terenów inwestycyjnych będzie odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowo-usługowe na w tej części miasta.

Zasady finansowania i sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do uchwały.