

UCHWAŁA NR LXVIII/417/2023

RADY MIASTA RYPIN

z dnia 06 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i poz. 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506), w związku z Uchwałą Nr XLIV/284/2022 Rady Miasta Rypin z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego 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 r. i zmienionej Uchwałą Nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r. Rada Miasta Rypin uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego, zwany dalej planem, którego granice określa rysunek planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych – stanowiących załącznik nr 4.

§ 2. Rysunek planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) odległości w metrach;
- 6) strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin;
- 7) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków;
- 8) zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) strefę zieleni do zachowania;

- 10) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 11) drzewa do zachowania;
- 12) zjazd do zachowania lub przebudowy;
- 13) przeznaczenie terenu oznaczone z symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją;
- 14) oznaczenie elementu informacyjnego niebędącego ustaleniem planu tj. strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej (studni głębinowej nr 1A).

§ 3. Ileż 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;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynków;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ścian części nadziemnej budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy;
- 4) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
- 5) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 6) **szpaler drzew** – liniowe nasadzenia drzew, przy czym dopuszcza się ich przerwanie w rejonie przejść i przejazdów oraz w miejscach kolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;
- 8) **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;
- 9) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren usług – **U**;
 - 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej – **UZ**;
 - 3) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
 - 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
 - 5) teren ujęcia wód – **IWU**;
 - 6) tereny zieleni urządzonej – **ZP**.
2. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **1UZ** jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **1ZP** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się zgodnie z rysunkiem planu szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia, dla których:
 - a) ustala się ich uzupełnienie gatunkami drzew zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew w przypadku zagrożenia życia i mienia oraz złych warunków fitosanitarnych przy jednoczesnej rekompensacji gatunkami drzew zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem:
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolami **1UZ**, **1U**, **1IWU**;
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) ustalenie zagospodarowania ścieków na warunkach określonych w § 14 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- c) ochronę studni głębinowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **IIWU** na zasadach określonych w § 10;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez:
 - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenu oznaczonego symbolem **IUZ** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów szpitali w miastach i domów opieki społecznej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **IZP** zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje ochrona 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 wpisany do rejestru zabytków – młyn elektryczny (1998.03.20-A/498), którego zasady ochrony określają przepisy odrębne.

2. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin ujętą w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania ulic, linii zabudowy, usytuowania na działce i wysokości budynków;
- 2) przy nowej zabudowie należy zastosować zasadę dobrej kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali, bryły, geometrii dachu oraz usytuowania na działce;
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu, za wyjątkiem niezbędnych niwelacji dla posadowienia budynków oraz obsługi komunikacyjnej terenu, tj. dojścia, dojazdu, miejsca parkingowe, itp.;
- 4) zakazuje się wznoszenia dominant przestrzennych, wysokich urządzeń technicznych (masztów, wież), powodujących przesłonięcie osi widokowej na zabytkowe obiekty znajdujące w się w sąsiedztwie;
- 5) nakazuje się planowane inwestycje prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Wskazuje się na rysunku planu następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj.:

- 1) Szpital, dla którego:
 - a) nakazuje się utrzymanie historycznego rozwiązania architektonicznego, gabarytów, wielkości i kształtu dachu, kierunku ustawienia połaci dachowych oraz zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - b) nakazuje się zachowanie wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) nakazuje się utrzymanie rozwiązań materiałowych elewacji,
 - d) dopuszcza się możliwość wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego względem oryginalnej stolarki lub zachowanych przekazów ikonograficznych,
 - e) ustala się kolorystykę elewacji – stonowana, jasna;
- 2) dawny ogród przy Szpitalu, w obrębie którego nakazuje się maksymalną ochronę starodrzewu, wszelkie działania związane z zagospodarowaniem terenu powinny mieć na celu wyeksponowanie zachowanych zabytkowych wartości i elementów kompozycji przestrzennej historycznego ogrodu.

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:
 - a) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**,
 - b) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP**;
 - 2) dla terenów, o których mowa w pkt. 1:
 - a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - b) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.
2. 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 i minimalnego 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 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) kolorystykę elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8

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

§ 10. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej (studni głębinowej nr 1A), w której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – 7000 m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – 130 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **1UZ** – 15000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – 70 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – 10 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **1UZ** – 70 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** – 10 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 60° do 120°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

§ 12. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu strefę zieleni do zachowania, w której:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) ustala się zgodnie z rysunkiem planu drzewa do zachowania;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew, o których mowa w pkt 2 w przypadku zagrożenia życia i mienia oraz złych warunków fitosanitarnych przy jednoczesnej rekompensacji gatunkami drzew zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 4) dopuszcza się realizację utwardzeń o nieprzekraczanym udziale wynoszącym maksymalnie 30% powierzchni wyznaczonej strefy.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania

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

- 1) układ komunikacyjny na obszarze planu składa się z:
 - a) drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** stanowiącej drogę publiczną o znaczeniu lokalnym, która zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych,
 - b) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KR** stanowiącej o obsłudze komunikacyjnej działek zapewniając im dostęp do dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem:
 - a) z dróg publicznych położonych poza granicami planu – ul. 3 Maja, Dłutka,
 - b) poprzez zjazd do zachowania lub przebudowy wskazany na rysunku planu (tj. istniejący zjazd z drogi publicznej – ul. Mławskiej);
- 3) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wskazane z pkt. 1 oraz położone poza granicami planu – ul. 3 Maja, Małanowskiego, Mławska, Dłutka;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów według wskaźników:
 - a) dla szpitali minimum 1 stanowisko postojowe na 4 łóżka,
 - b) dla przychodni minimum 2 stanowisk postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy 1 gabinet lekarski,
 - c) dla obiektów handlowych minimum 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla pozostałych obiektów usługowych minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania rowerów w liczbie:
 - a) przy obiektach handlowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) przy szpitalach, przychodniach i pozostałych obiektach usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem **2U** zaspokojenie potrzeb parkingowych również w formie zatok postojowych zrealizowanych w ciągu terenu oznaczonego symbolem **1KR**;
- 5) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **1UZ** dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wód, przy czym nie mogą one stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) należy w ramach realizowanej sieci uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm oraz sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o minimalnej średnicy 90 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg (1KDD, 1KR) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych,
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
 - c) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń lokalizowanych na dachach wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, które wykorzystują promieniowanie słoneczne,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń lokalizowanych na dachach wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, które wykorzystują promieniowanie słoneczne,
 - c) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne,
 - d) dopuszcza się napowietrzne sieci niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej:
 - zachowanie istniejących stacji zlokalizowanych na kominie usytuowanym na terenie oznaczonym symbolem **1UZ**;
 - lokalizację nowych inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów – na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych:
 - a) maksymalnej wysokości obiektów – 6 m,
 - b) maksymalnej powierzchni zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m²,
 - c) dachów płaskich o kącie nachylenia do 10°.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

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

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości dla terenu oznaczonego symbolem **1U**, **2U** – 30% oraz dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,

- c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - j) dachy:
 - ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - k) elewacje:
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych,
 - l) dla wskazanego na rysunku planu zabytku wpisanego do rejestru zabytków obowiązują warunki zawarte w § 7 ust. 1;
- 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,

- j) dachy:
 - ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- k) elewacje:
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu, usług gastronomii;
- 3) przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 10% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - j) dachy:
 - ustala się geometrię – płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
 - ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- ustala się, że kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- k) elewacje:
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych,
- l) dla istniejących części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty i przebudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- m) dla zabytków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wskazanych na rysunku planu obowiązują warunki zawarte w § 7 ust. 3;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 6) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w graniach planu od 5,4 m do 6,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren parkingu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 49% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 49% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w graniach planu od 11,1 m do 7,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren ujęcia wód;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków i miejsc parkowania pojazdów,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej;
- 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.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc parkowania pojazdów,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 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.

Rozdział 15

Postanowienia końcowe

§ 23. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rypin.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

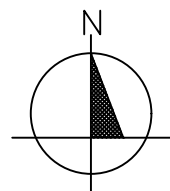
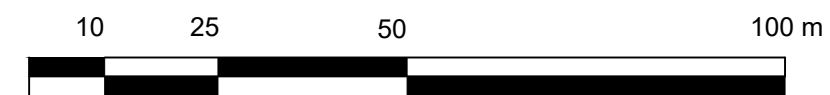
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU MIASTA RYPIN W REJONIE POMIĘDZY UL. DŁUTKA, UL. 3 MAJA, UL. MŁAWSKĄ I UL. MALANOWSKIEGO

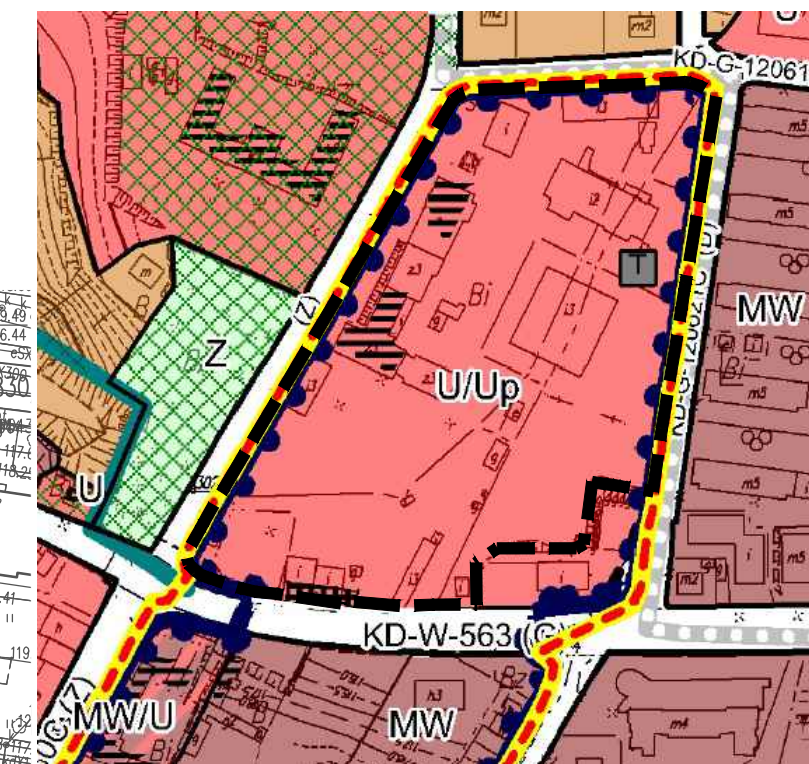
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXVIII/417/2023 RADY MIASTA RYPIN Z DNIA 6 WRZEŚNIA 2023 ROKU

SKALA 1:1000



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYPIN

granica obszaru objętego planem



OZNACZENIA OGÓLNE

granica miasta - granica opracowania

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Strefa II - Mieszkaniowo - usługowa

granice stref polityki przestrzennej

OBSZARY DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH

obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

obszar historycznej struktury przestrzennej,
z zachowaną zabudową z końca XIXw. - początku XXw.

zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków

zespoły i obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

KD-W-563 (G) ulica w ciągu drogi wojewódzkiej klasy głównej (G)

KD-P-2214G (Z) ulica w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej (Z)

ulica w ciągu drogi gminnej klasy lokalnej (L) lub dojazdowej (D)

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

stacja telefonii komórkowej

OZNACZENIA GRAFICZNE ZMIANY STUDIUM

granica obszaru objętego zmianą Studium

U/Up zabudowa usługowa i/lub usługi publiczne

LEGENDA

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

obowiązujące linie zabudowy

17.5 odległości w metrach

strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin

zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków

zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia

strefa zieleni do zachowania

drzewa do zachowania

zjazd do zachowania lub przebudowy

U teren usług

UZ teren usług zdrowia i pomocy społecznej

KDD teren drogi dojazdowej

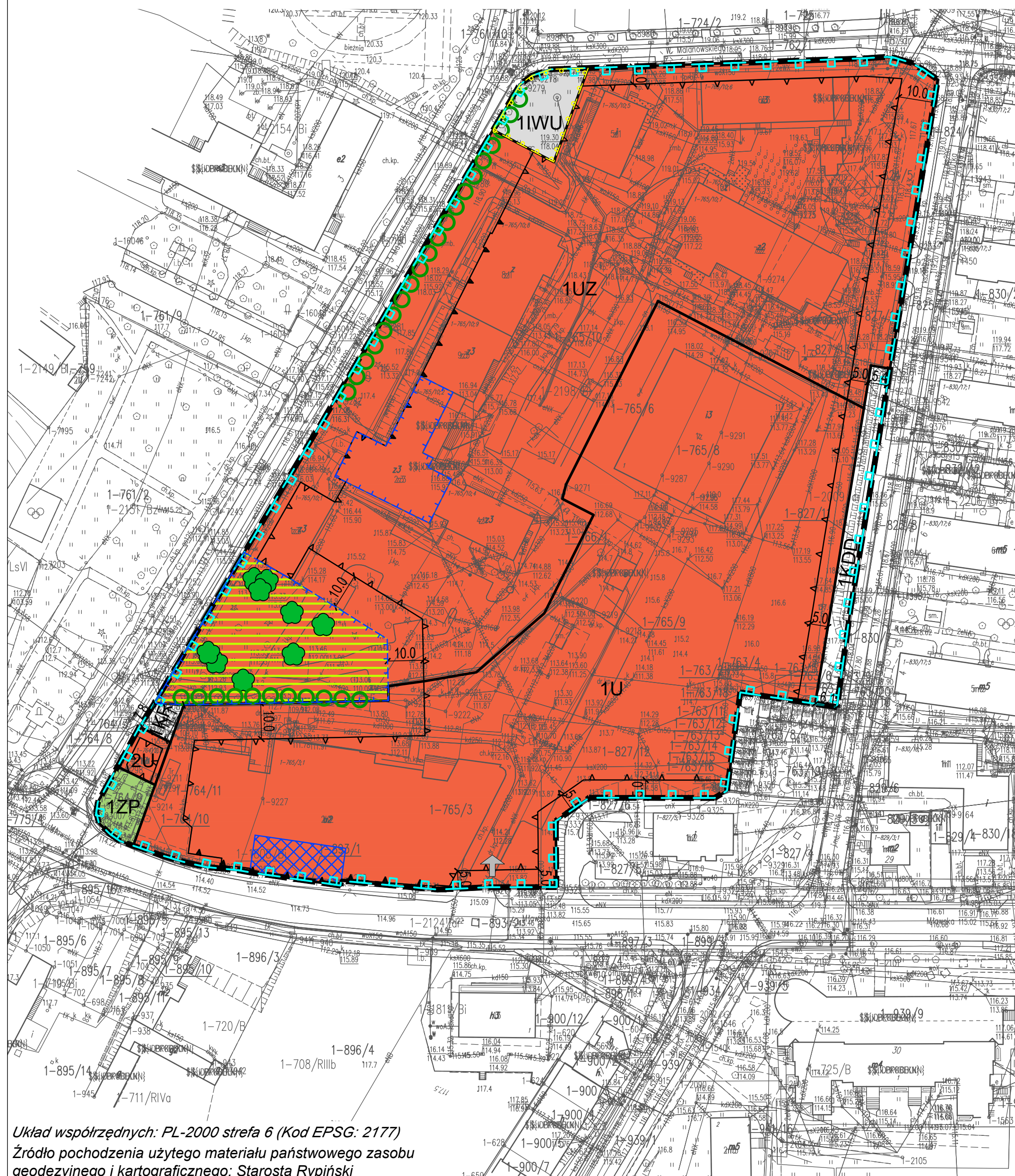
KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

IWU teren ujęcia wód

ZP teren zieleni urządzonej

OZNACZENIA ELEMENTU INFORMACYJNEGO NIEBĘDĄCEGO USTALENIEM PLANU

strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej (studni głębinowej nr 1A)



Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6 (Kod EPSG: 2177)
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Rypiński

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXVIII/417/2023
Rady Miasta Rypin
z dnia 06 września 2023 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miasta Rypin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rypin o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu określono w dniach od 6 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r., zaś w dniu 27 kwietnia 2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 24 maja 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miasta Rypin stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono jedną uwagę, która składała się z 4 części (punktów), przy czym Burmistrz Miasta Rypin pierwszą część uwagi uwzględnił częściowo, zaś czwartą część nie uwzględnił w całości.

§ 3. Rada Miasta Rypin rozstrzyga następująco:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi*	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	09.05.2023 r.	Brzmienie pierwszej części uwagi: - prośba o zmianę zapisów planu na następującą: § 7 ust. 2 pkt 3 dopuszcza się ingerencję w istniejące ukształtowania terenu, układ wodny i szatę roślinną lub wniosek o usunięcie pkt 3 w całości z mpzp.	Jednostka planistyczna 1U, działki ewid nr 764/10, 764/11, 765/3, 765/6, 765/8, 765/9, 766/1, 765/8, 827/11, 827/12, 893/1, obręb 0001.	Pierwsza część uwagi - częściowo uwzględniona.	Pierwsza część uwagi została częściowo uwzględniona, tj. nie wprowadzono do planu proponowanego zapisu w sposób dosłowny, nie mniej jednak przedmiotową regulację doprecyzowano i brzmi ona następująco: nakazuje się utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu, za wyjątkiem niezbędnych niwelacji dla posadowienia budynków oraz obsługi komunikacyjnej terenu, tj. dojeżdżania, dojazdów, miejsca parkingowe, itp.
		Brzmienie czwartej części uwagi: - prośba o zmianę zapisów planu na następującą: § 16 pkt 3 d minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni terenu.		Czwarta część uwagi – nieuwzględniona.	Czwarta część uwagi została nieuwzględniona – brak możliwości uwzględnienia uwagi z powodu zachowania warunku niesprzeczności planu ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin (przyjętą Uchwałą Nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r. i zmienioną Uchwałą Nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r.), która ustala „powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 10% powierzchni działki lub terenu”.
*uwaga składała się z 4 części, przy czym druga część uwagi została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Rypin, natomiast trzecia część uwagi została wycofana przez składającą uwagę.					

§ 4. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta

Rypin o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu określono w dniach od 29 czerwca 2023 r. do 28 lipca 2023 r., zaś w dniu 27 lipca 2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 16 sierpnia 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

§ 5. Rada Miasta Rypin stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono nie złożony uwag.

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 2023 r. poz. 977), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego, 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 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują: gminne drogi, ulice oraz organizację ruchu drogowego; 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 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, programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne oraz 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 2023 r. poz. 1270, 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 obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy podjęto *Uchwałę Nr XLIV/284/2022 Rady Miasta Rypin z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego, zwanego dalej planem.

Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy burmistrz miasta sporządza projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Obszar planu jest położony w centralnej części miasta, w rejonie pomiędzy ulicami Dłutka, 3 Maja, Mławska, Malanowskiego. Powierzchnia planu wynosi 3,45 ha. Analizowany obszar w większości jest wykorzystywany pod funkcje usługowe. Do najważniejszych obiektów determinujących charakter obszaru zaliczyć należy: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (szpital) wraz z zielenią parkową oraz Galerię Handlową Młyn. W północno-wschodniej części planu jest usytuowany komin, na którym umieszczono kilka masztów telefonii komórkowej. Wschodnia część planu stanowi teren zieleni nieurządzonej. W obszarze planu znajdują się zasoby dziedzictwa kulturowego wskazane do ochrony:

- 1) młyn elektryczny – zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków, adres – ul. Mławska 27, czas powstania – ok. 1900 r., rejestr zabytków nr - 1998.03.20 - A/498;
- 2) strefa historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin z zachowaną zabudową z XIX wieku, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 3) Szpital i d. ogród przy Szpitalu – zbytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, adres - 3. Maja 2, czas powstania – 1923 rok.

W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody, złoża, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, główne zbiorniki wód podziemnych. Obszar jest w wystarczającym stopniu uzbrojony w infrastrukturę, posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej oraz do dróg publicznych - Dłutka, 3 Maja, Mławska i Malanowskiego.

Analizowany teren jest objęty *Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą*

działki nr 895/17 i 895/18, przyjętą Uchwałą Nr XXXVIII/264/13 Rady Miasta Rypina z dnia 13 sierpnia 2013 r.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z uzasadnieniem do *Uchwały Nr XLIV/284/2022 Rady Miasta Rypin z dnia 11 kwietnia 2022 r.* przystąpienie do opracowania planu jest konsekwencją uwzględnienia przez Burmistrza Miasta Rypin wniosku Galerii Młyn Sp. z o.o. w Rypinie o zmianę ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu oznaczonego w studium „MW/Up”. Pozytywną opinię w kwestii uwzględnienia złożonego wniosku wyraziła Komisja Budżetu i Gospodarki Miejskiej Rady Miasta Rypin na posiedzeniu w dniu 21.04.2021 r. Uchwalenie nowego planu spowoduje uaktualnienie obowiązującego planu w tym terenie.

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin zatwierdzono Uchwałą Nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r., następnie zmienioną Uchwałą Nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r. Analiza polityki przestrzennej miasta wyrażona w powyższym studium wykazała, że obszar planu znajduje się w strefie II – mieszkaniowo-usługowej i jest przewidziany pod rozwój zabudowy usługowej i/lub usługi publiczne oznaczonej symbolem U/Up. Studium określa, że:

- 1) wskazane w studium wskaźniki dla poszczególnych kierunków przeznaczenia terenu stanowią jedynie zalecenia a szczegółowe ich ustalenie w planie miejscowym musi uwzględnić lokalne uwarunkowania i specyfikę obszaru,
- 2) dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia wyznaczonego w studium,
- 3) wskazane na mapie studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” granice terenów wskazanych pod różne funkcje, szczególnie na styku terenów ulic, mogą ulec przesunięciu w wyniku uszczegółowienia linii rozgraniczających na etapie sporządzania miejscowego planu.

Przedmiotem ustaleń planu są elementy takie jak:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemu parkowania;

- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

W obszarze planu nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na podstawie ww. studium w planie ustalano następujące przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług – U;
- 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej – UZ;
- 3) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;
- 5) teren ujęcia wód – IWU;
- 6) tereny zieleni urządzonej – ZP.

Plan ustala także strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin, strefę zieleni do zachowania, szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia, drzewa do zachowania, zjazd do zachowania lub przebudowy. Ponadto plan reguluje zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz uwzględnia usytuowany w jego granicach zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń studium.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone przeprowadzaniem inwentaryzacji urbanistycznej, sporządzeniem opracowania ekofizjograficznego, analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, weryfikacją występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta 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 wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, 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, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2023 poz. 1094, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu pozytywnej opinii ww. komisji projekt planu został udostępniony do opiniowania i uzgadniania pozostałym właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 6 kwietnia 2023 r. do 9 maja 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 25 kwietnia 2023 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga składająca się z 4 punktów (części), przy czym uwaga w zakresie trzeciego punktu została wycofana przez składającego uwagę. Burmistrz Miasta Rypin pierwszy punkt uwagi uwzględnił częściowo, drugi uwzględnił w całości, zaś czwartego nie uwzględnił.

Zmiany wprowadzone do projektu planu wynikające z powyższego rozpatrzenia uwag skutkowały ponowieniem uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz jego ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu.

W dniach o od 29 czerwca 2023 r. do 28 lipca 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu w dniu 27 lipca 2023 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych 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.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rada Miasta Rypin podjęła *Uchwałę Nr LVIII/383/2018 w dniu 13 listopada 2018 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Rypin*. W analizie przyjętej ww. uchwałą wskazano, że obowiązująca w granicach opracowania zmiana planu jest częściowo nieaktualna, przede wszystkim pod kątem przeznaczenia terenu. Większość obszaru objętego procedowanym planem uwzględniono w programie sporządzenia planów zawartym ww. analizie, tj. w zakresie działek ewidencyjnych

nr 763/21, 765/8, 827/12, 765/6. W tej części sporządzenie procedowanego planu jest zgodne z wynikami ww. analizy, w pozostałym zakresie nie wynika z wytycznych przedmiotowej analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenia planu jest korzystne dla miasta. Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.