

**UCHWAŁA NR XII/78/2025  
RADY MIASTA RYPIN**

z dnia 26 lutego 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin  
w rejonie ul. Warszawskiej – dz. nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr LXVIII/409/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 6 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Warszawskiej – dz. nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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., 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 części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Warszawskiej – dz. nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny zwany dalej rysunkiem planu, sporządzony w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszary lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- 5) strefa ochronna terenów kolejowych;
- 6) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN;

- 7) pas techniczny linii elektroenergetycznej;
- 8) wymiarowanie (w metrach);
- 9) przeznaczenia terenów.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **dojazdach** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane urządzone dojazdy, np. służebności przejazdu - niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów poprzez zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi), nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynku i takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania terenu bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz opisaną numerem i symbolem terenu;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 9;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych, z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, o całkowitej objętości wani procesowych większej niż 30 m<sup>3</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych.

**§ 8.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady scaleń i podziałów nieruchomości:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P - minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P - minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, pompownię), drogi, komunikację wewnętrzną oraz w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległych.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz jej pas techniczny o szerokości 14m (7m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w pasie technicznym, o którym mowa w pkt 2, obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyznacza się strefę ochronną obszarów kolejowych, w odległości 20 m od granicy terenów kolejowych, w granicach, której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

**§ 10. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:

- 1) z drogi publicznej klasy zbiorczej znajdującej się poza granicami opracowania planu (ul. Warszawska), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.

2. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku lokalizacji usług handlu detalicznego,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu lub składu lub 2 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji lub 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych;
- 2) dla obiektów wielofunkcyjnych lub występowania na terenie różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;

3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

- a) terenowych miejsc do parkowania,
- b) wiat,
- c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

4) lokalizacja stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie mniejsza niż 1 miejsce do parkowania na każde 20 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 6.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu:
  - a) sieć gazowa – 40 mm,
  - b) sieć wodociągowa – 80 mm,
  - c) sieć ciepłna – 50 mm,
  - d) kanalizacja sanitarna - grawitacyjna 200 mm, tłoczna – 90 mm,
  - e) kanalizacja deszczowa – 300 mm.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po ich odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) do kanalizacji sanitarnej,
  - b) do zbiornika bezodpływowego, a następnie za pomocą wozów asenizacyjnych do punktu zlewnego kanalizacji zbiorczej lub bezpośrednio do oczyszczalni ścieków;

3) podmioty gospodarcze, które w związku z prowadzoną przez zakład działalnością wytwarzają ścieki przemysłowe, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087), zobowiązane są do przestrzegania przepisów prawa w niniejszym zakresie.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do kanalizacji deszczowej;

2) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych w tym z parkingów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub miejskich systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych: dopuszcza się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) dopuszcza się wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;

3) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, za wyjątkiem przetwarzania poza instalacjami odpadów o kodach 17 01 01, 17 01 02, 17 01 07 i 17 05 04 wytworzonych na danej nieruchomości, w obszarze planu.

10. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje;

3) w przypadku lokalizacji infrastruktury OZE w sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów; należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów.

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) teren produkcji.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc do parkowania;
- 3) dojazdów, dojść, chodników, ścieżek rowerowych;
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 18 m, przy czym budynków usługowych – 12 m,
  - b) budowli – 25 m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
  - a) dach jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 35°,
  - b) dach płaski;
- 7) ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej w obszarach wskazanych na rysunku planu.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) miejsc do parkowania;
- 3) chodników, ścieżek rowerowych;
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe,
- 5) zieleni urządzonej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/78/2025

Rady Miasta Rypin

z dnia 26 lutego 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Warszawskiej – dz. nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Miasta Rypina:

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 - tekst jednolity), projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 października 2024 r. do 19 listopada 2024 r. Uwagi można było składać do 4 grudnia 2024 r. W ustalonym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi.

**§ 2.** Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 - tekst jednolity), Rady Miasta Rypin nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Miasta Rypin, uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenu w dużej mierze uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i znacznie zagospodarowanego. Plan nie zakłada lokalizacji nowych ani poszerzeń istniejących dróg gminnych, które mogłyby stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 3.** Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr XII/78/2025 Rady Miasta Rypin z dnia 26 lutego 2025 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Warszawskiej – dz. nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Warszawskiej – dz. nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24, sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXVIII/409/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 6 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Warszawskiej – dz. nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24, w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do ww. uchwały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje działki nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24, położone w rejonie ul. Warszawskiej w południowej części miasta Rypin, o powierzchni 6,57 ha.

Teren opracowania jest obszarem zurbanizowanym, zabudowanym zabudową przemysłową, magazynową i biurową. Place manewrowe oraz część parkingów w obszarze opracowania są utwardzone. Tereny zielone zrealizowane w postaci zieleni nieurządzonej i nieużytków (w związku z trwającą rozbudową zakładów) oraz zieleni urządzonej – trawniki, położony pomiędzy ulicą Warszawską (DW 560), a linia kolejową nr 33 Kutno-Brodnica.

Dla obszarów objętych projektem planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, procesy inwestycyjne odbywają się na podstawie Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Głównym celem przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było ustalenie przeznaczenia terenów pod funkcje produkcyjną i usługową terenów, zgodnie z ich faktyczną funkcją oraz w konsekwencji uwzględnienia przez Burmistrza Miasta Rypin wniosku REJS sp. z o.o. w Rypinie.

Przed podjęciem ww. uchwały Burmistrz Miasta Rypin sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin.

Projekt planu, 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., zmienionej uchwałą Nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r. Przewidywane rozwiązania przestrzenne zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą w pełni zgodne z polityką przestrzenną miasta zawartą w opracowaniu „*Studium*”.

Plan został opracowany w skali 1:1000, na mapie zasadniczej w postaci wektorowej: licencja nr GiK.6642.480.2024\_0412\_P, pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Rypinie.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc. - ustalenia w §13 uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych – zapewniono poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu uchwały;

3)W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, w obszarze objętym planem ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej;

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez zawiadomienie i uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - w obszarze planu nie występują obiekty i obszary wymagające objęcia ochroną;

5)W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów, ponadto niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie;

6)Prawo własności – niniejsza uchwała uwzględnia prawa własności;

7)Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała dopuszcza realizację sieci szerokopasmowych;

8)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych;

9)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rypin oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Obwieszczenie zostało przekazane sołtysowi wsi celem wywieszenia go na tablicy ogłoszeń. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o rozpoczęciu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rypin oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

10)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej; w obwieszczeniu i ogłoszeniu o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano informację, iż z dokumentacją spraw można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta.

11)Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a)w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych, wpłynęło natomiast 5 wniosków od instytucji,

b)z ustaleniami planu miejscowego oraz prognozą oddziaływania na środowisko można się zapoznać w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 24 października 2024 r. do 19 listopada 2024 r. W dniu 8 listopada 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do 4 grudnia 2024 r., nie złożono żadnych uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

c)wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania

projekt planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Projekt planu został poddany weryfikacji w trakcie opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

Zgodnie z wymaganiami 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:

-uzgodniono zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rypinie;

-projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania i uzgodnienia.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2 - Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rypin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta Rypin.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

-załącznik nr 1 – załącznik graficzny zwany dalej rysunkiem planu, sporządzony w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin;

-załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

-załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

-załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r., poz. 2404).

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Warszawskiej – dz. nr 1224/25, 1219/7, 1219/14 i 1224/24, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.