

UCHWAŁA NR XV/103/2025
RADY MIASTA RYPIN

z dnia 14 maja 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin
w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14)**

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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) 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 VII/45/2024 Rady Miasta Rypin z dnia 22 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14), stwierdzając, że miejscowy planu 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. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14), 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 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;
- 3) załącznik nr 3 - 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 – **U**;
- 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej – **UZ**;
- 3) teren ujęcia wód – **IWU**.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin;
- 6) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków;

- 7) zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) obszary zieleni do zachowania;
- 9) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 10) drzewa do zachowania;
- 11) wymiarowanie (w metrach);
- 12) 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 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany części nadziemnej budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy;
- 5) **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, dojeżdż i dojazdów;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które jedynie uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym oraz wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 8) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew, przy czym dopuszcza się ich przerwanie w rejonie przejść i przejazdów oraz w miejscach kolidujących z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz opisaną numerem i symbolem terenu;
- 10) **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;
- 11) **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.

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

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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.

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

- 1) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
 - 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,
 - 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 § 13 ust. 4 uchwały,
 - c) ochronę studni głębinowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem IIWU na zasadach określonych w § 9;
- 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 1UZ, zgodnie z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów szpitali w miastach i domów opieki społecznej,
 - 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;
- 6) 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.

§ 8. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zgodnie z rysunkiem planu strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin, ujętą w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której:
 - a) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania ulic, linii zabudowy, usytuowania na działce i wysokości budynków,
 - b) przy nowej zabudowie należy zastosować zasadę dobrej kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali, bryły, geometrii dachu oraz usytuowania na działce,
 - c) nakazuje się utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu, za wyjątkiem niezbędnych niwelacji dla posadowienia budynków oraz obsługi komunikacyjnej terenu, tj. dojścia, dojazdu, miejsca parkingowe, itp.,
 - d) zakazuje się wznoszenia dominant przestrzennych, wysokich urządzeń technicznych (masztów, wież), powodujących przesłonięcie osi widokowej na zabytkowe obiekty znajdujące w się w sąsiedztwie,
 - e) nakazuje się planowane inwestycje prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się na rysunku planu następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj.:

a) Szpital, dla którego:

- nakazuje się utrzymanie historycznego rozwiązania architektonicznego, gabarytów, wielkości i kształtu dachu, kierunku ustawienia połaci dachowych oraz zastosowanych materiałów wykończeniowych,
- nakazuje się zachowanie wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- nakazuje się utrzymanie rozwiązań materiałowych elewacji,
- dopuszcza się możliwość wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na zasadzie odtworzenia jej wyglądu zewnętrznego względem oryginalnej stolarki lub zachowanych przekazów ikonograficznych,
- ustala się kolorystykę elewacji – stonowana, jasna;

b) 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.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1U – 200 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ – 15000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1U – 10 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ – 70 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.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy, wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu strefę zieleni do zachowania, w której:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) ustala się zgodnie 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.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z dróg publicznych położonych poza granicami planu – ul. 3 Maja, Dłutka.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wskazane z ust. 1 oraz położone poza granicami planu – ul. 3 Maja, Małanowskiego, Mławska, Dłutka i drogi wewnętrzne.

3. Do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. 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) dla szpitali minimum 1 stanowisko postojowe na 80 m² powierzchni użytkowej,
 - 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 200 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla obiektów wielofunkcyjnych lub występowania na terenie różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży, w tym: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

- 5) lokalizacja stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie mniejsza niż 1 miejsce do parkowania na każde 25 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.

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

- 1) ustala się lokalizację, budowę, 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 lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu:
 - a) sieć gazowa – 25 mm,
 - b) sieć wodociągowa – 100 mm,
 - c) sieć ciepła – 50 mm,
 - d) kanalizacja sanitarna - grawitacyjna 200 mm, tłoczna – 90 mm,
 - e) kanalizacja deszczowa – 200 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:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) indywidualnych ujęć wód na terenie oznaczonym symbolem 1UZ, przy czym nie mogą one stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny, 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;
- 3) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- 1) ustala się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- 2) dopuszcza się dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej:
 - a) zachowanie istniejących stacji zlokalizowanych na kominie usytuowanym na terenie oznaczonym symbolem **1UZ**;
 - b) lokalizację nowych inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m.

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.

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.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 1%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniających 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) budynki w formie wolno stojącej;
- 2) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 3,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) ustala się geometrię:
 - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
 - b) ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - c) ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, ciemnozielony, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 9) elewacje:
 - a) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - b) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych.

§ 16. 1. 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; przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 10% dopuszczanej powierzchni zabudowy na działce lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniających 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) budynki w formie wolno stojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 3,0;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) ustala się geometrię:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 40°,
 - b) ustala się pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - c) ustala się kolorystykę: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, ciemnozielony, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 10) elewacje:
 - a) ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - b) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 11) dla istniejących części budynków zlokalizowanych poza obowiązującymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty i przebudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 12) dla zabytków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązują warunki zawarte w §8 pkt 2.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIWU** ustala się przeznaczenie podstawowe – teren ujęcia wód.

2. Zasady zagospodarowania terenu

- 1) zakaz lokalizacji budynków i miejsc do parkowania pojazdów;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Rypin

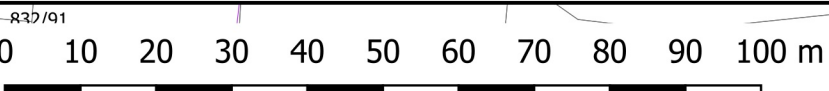
Jarosław Nowatkowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA RYPIN W REJONIE UL. 3 MAJA
(DZ. NR 765/10, 765/7, 824/5 I 827/14)

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych 2000 STREFA VI - EPSG:2177
Licencja nr GG-I.6642.480.2024_0412_P
wydana przez Starostwo Powiatowe w Rypinie

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr XV/103/2025
RADY MIASTA RYPIN
z dnia 14 maja 2025 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Zabytki nieruchome ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
- Strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin
- Strefa zieleni do zachowania
- Drzewa do zachowania
- Szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia
- Wymiarowanie (w metrach)

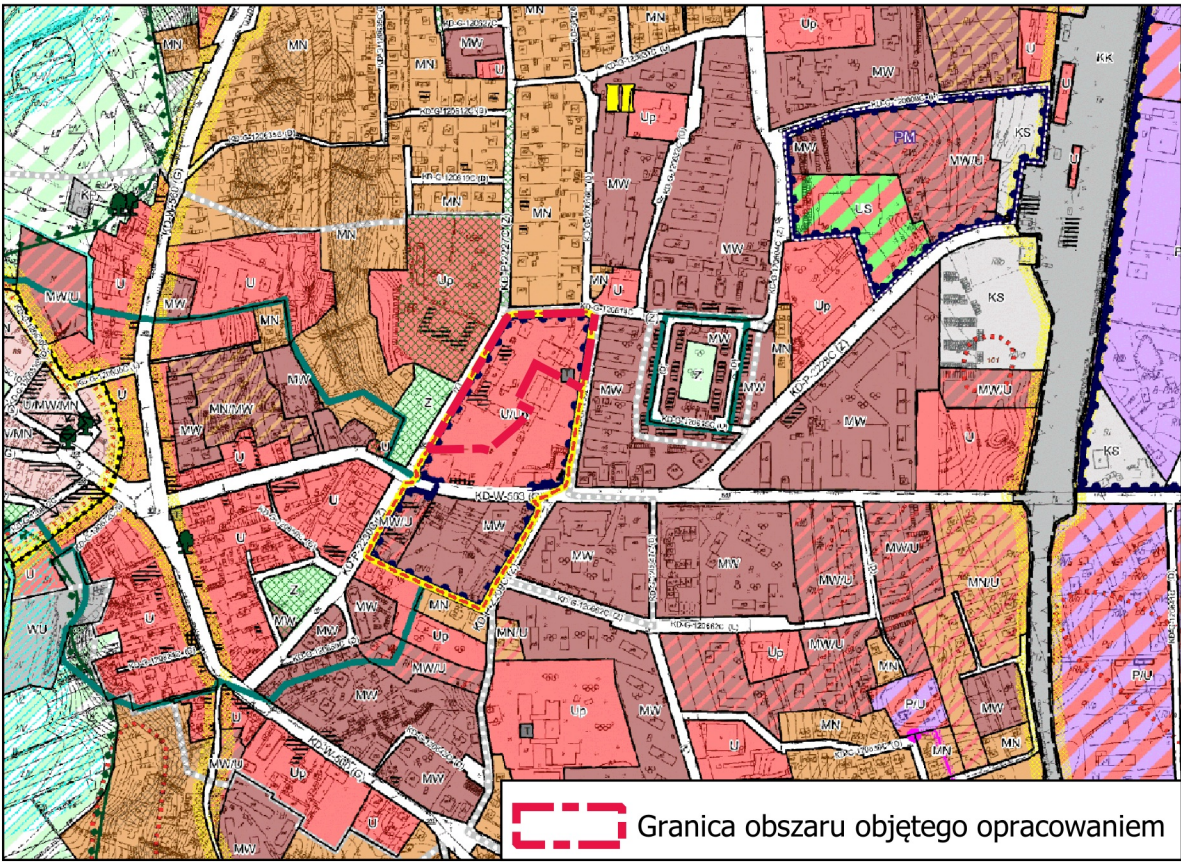
Przeznaczenia terenów:

- U - teren usług
- UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- IWU - teren ujęcia wód

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej (studni głębinowej nr 1A)
- Podziemne ujęcie wody

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, uchwalonego przez Radę Miejską w Rypinie uchwałą Nr LIX/3582023 z dnia 23 stycznia 2023 r.



Granica obszaru objętego opracowaniem

OZNACZENIA OGÓLNE

granica miasta - granica opracowania

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Strefa I - Śródmiejska

Strefa II - Mieszkaniowo - usługowa

Strefa III - Produkcyjno - usługowa

Strefa IV - Mieszkaniowo - usługowo - produkcyjna

Strefa V - Mieszkaniowo - rekreacyjna

Strefa VI - Rekreacyjno - sportowo - produkcyjna

Strefa VII - Mieszkaniowo - usługowa

Strefa VIII - Rekreacyjno - mieszkaniowo - usługowo - produkcyjna

granice stref polityki przestrzennej

OBSZARY DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH

obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

obszar objęty sporządzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

obszar do rewitalizacji wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

UW/MN zabudowa wielofunkcyjna (usługowa lubi mieszkaniowa wielorodzinną lubi mieszkaniowa jednorodzinna)

MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną

MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

MW/U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lubi usługowa

UW/MW zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lubi wielorodzinną

U zabudowa usługowa

U/P zabudowa usługowa - usługi publiczne

MW/U zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lubi usługowa

MW/U zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lubi usługowa - usługowe

P zabudowa produkcyjna

P/U zabudowa produkcyjna lubi usługowa

KSU usługi komunikacji lubi zabudowa usługowa

US usługi sportu

ZD ogrody działkowe

ZC cmentarz

Z zieleni urządzonej

Z pozostała zieleni

ZL lasy

W wody powierzchniowe

OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY

potrzeby przyrody

lasy

WU ujęcia wody

obszary Rypin - korytarz ekologiczny o znaczeniu wojewódzkim

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

historyczne założenie urbanistyczne miasta - wpisane do rejestru zabytków

obszar historycznej struktury przestrzennej z zachowaną zabudową z końca XIX - początku XX w.

zespół i obiekty wpisane do rejestru zabytków

zespół i obiekty wpisane do rejestru zabytków

stanowiska archeologiczne (w w obszarze AZP)

miejsce dawnego cmentarza żydowskiego - ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

ulica w ciągu drogi wojewódzkiej klasy głównej (G)

ulica w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej (Z)

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

pozostałe sieci ulic

planowana ulica klasy głównej (G)

planowana ulica klasy zbiorczej (Z)

planowane połączenie ulicy

tereny usług komunikacji

teren kolei

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

WU wodociąg - ujęcie wody

KO/KP kanalizacja - komunalna oczyszczalnia ścieków (KO), przepompownia ścieków (KP)

EE tereny elektroenergetyki

stacja transformatorowa oraz linie elektroenergetyczne DN i WN wraz z obszarami ograniczonego użytkowania

stacja telefoniczna (komunikacji)

TERENY ZAMKNIĘTE

tereny zamknięte

OBSZARY PROBLEMOWE

obszary szczególnego zagrożenia powodzią

obszar do rewitalizacji

tereny o spadkach powyżej 10%

obszary ograniczonego użytkowania wód i linii elektroenergetycznych DN i WN

OZNACZENIA GRAFICZNE ZMIANY STUDIUM

granica obszaru objętego zmianą Studium

UW zabudowa usługowa (lub usługi publiczne)

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 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, uchwala 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.

Przewodniczący Rady Miasta
Rypin

Jarosław Nowatkowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/103/2025

Rady Miasta Rypin

z dnia 14 maja 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XV/103/2025 Rady Miasta Rypin z dnia 14 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14), sporządzony został na podstawie uchwały Nr VII/45/2024 Rady Miasta Rypin z dnia 22 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14), w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do ww. uchwały.

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

Obszar objęty opracowaniem obejmuje działki nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14, położone w rejonie ul. 3 Maja w centralnej części miasta Rypin, o powierzchni 1,92 ha.

Teren opracowania jest obszarem zurbanizowanym, 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. W bezpośrednim sąsiedztwie, od strony południowej znajduje się Galeria Handlowa Młyn. W północno-wschodniej części planu jest usytuowany komin, na którym umieszczono kilka stacji bazowych telefonii komórkowej. W obszarze opracowania znajdują się również tereny komunikacji wewnętrznej – drogi dojazdowe do obiektów oraz miejsca postojowe dedykowane obiektom usługowym.

W obszarze planu znajdują się zasoby dziedzictwa kulturowego wskazane do ochrony:

1)strefa historycznej struktury przestrzennej miasta Rypin z zachowaną zabudową z XIX wieku, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;

2)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

W obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego, uchwalony Uchwałą Nr LXVIII/417/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 6 września 2023 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego, poz. 5639.

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. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14) jest korekta granic terenu ujęcia wód, oznaczonego symbolem IIWU na korzyść terenu usług zdrowia i opieki społecznej, oznaczonego symbolem IUZ, w związku ze zmniejszeniem strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych oraz korekta linii zabudowy od strony ul. 3 Maja. Pozostałe ustalenia w/w obowiązującego planu miejscowego, w tym w zakresie zachowania istniejącej zieleni i szpalerów drzew, pozostaną bez zmian i zostaną przeniesione do opracowywanego planu miejscowego. Przystąpienie do opracowania planu miejscowego jest konsekwencją uwzględnienia przez Burmistrza Miasta Rypin wniosku Samodzielnego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Rypinie, w związku ze zmianą decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego w Toruniu o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych znajdującego się na tym terenie. Obszar strefy ochronnej ujęcia wody uległ zmniejszeniu, a to umożliwia wykorzystanie terenu nie objętego obecnie strefą ochronną ujęcia, na inne cele oraz poprawę warunków zagospodarowania.

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...*”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina, tereny te znajdują się w obrębie II strefy polityki przestrzennej (mieszkaniowo - usługowa) i są przewidziane na zabudowę usługową i/lub usługi publiczne (U/Up).

Plan został opracowany w skali 1:1000, na mapie zasadniczej w postaci wektorowej: licencja nr GiK.6642.1577.2024_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 uchwale, w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

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;

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 zaopatrzenia w wodę zgodnych z 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, na stronie internetowej urzędu, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. 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, na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

10) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział 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 6 wniosków od zawiadomionych instytucji. Wniosek SPZOZ wpłynął przed rozpoczęciem procedury planistycznej;

b) z ustaleniami planu miejscowego oraz prognozą oddziaływania na środowisko można się zapoznać w trakcie konsultacji społecznych, w dniach od 20 marca 2025 r. do 17 kwietnia 2025 r. W dniu 28 marca 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte online, poprzedzone prezentacją projektu planu, natomiast dyżur projektanta odbył się w dniu 3 kwietnia 2025 r. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów, w terminie od 20 marca 2025 r. do 17 kwietnia 2025 r. W wyznaczonym terminie, 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 procedowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury formalno-prawnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 zakres i stopień 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.

Rada Miasta Rypin podjęła uchwałę Nr LVIII/383/2018 w dniu 13 listopada 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta Rypin. Procedowane sporządzenie planu nie wynika z wytycznych przedmiotowej analizy. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Rypin w rejonie pomiędzy ul. Dłutka, ul. 3 Maja, ul. Mławską i ul. Malanowskiego, uchwalony Uchwałą Nr LXVIII/417/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 6 września 2023 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego, poz. 5639, który obowiązuje między innymi dla przedmiotowego terenu, było częściowo zgodne z wynikami wyżej wymienionej analizy.

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, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. 3 Maja (dz. nr 765/10, 765/7, 824/5 i 827/14), jako akt prawa stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej strategii inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

Przewodniczący Rady Miasta Rypin

Jarosław Nowatkowski