

Projekt

z dnia 8 kwietnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA RYPIN**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Strażackiej**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 4 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 XLVIII/304/2022 Rady Miasta Rypin z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Strażackiej, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, Rada Miasta Rypin uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Strażackiej zwany dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe położenie naziemnych części budynków i wiat w stosunku do terenu drogi, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) stacji elektroenergetycznych, portierni, budynków dozoru oraz budynków i wiat pełniących funkcję miejsc gromadzenia odpadów stałych o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²,
 - b) wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie i odnoszący się do terenu sposób zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, przy czym dopuszcza się ograniczenie profilu działalności na etapie ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 4) produkcji – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest produkcja przemysłowa lub działalność składowa i magazynowa;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałe akty prawne.

§ 5. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami:
 - U – teren usług,
 - UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - U-P – teren usług lub produkcji,
 - KDG – teren drogi głównej,
 - KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) elementy informacyjne: oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie wstępują:

- 1) udokumentowane złoża oraz zasoby wód podziemnych;
- 2) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) formy ochrony przyrody;
- 5) zabytki wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 9) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 10) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
 - c) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

- d) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) nie spełnia ustaleń planu w zakresie przeznaczenia, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b):
 - przebudowę,
 - remont,
 - b) nie spełnia ustaleń planu wyłącznie w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę,
 - remont,
 - zmianę sposobu użytkowania;
- 3) zagospodarowanie działek budowlanych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 1UB, 1U-P, 2U-P poza obiektami wynikającymi bezpośrednio z określonego przeznaczenia oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i wiat,
 - b) miejsc postojowych, budynków garażowych i garaży wbudowanych,
 - c) obiektów wewnętrznej komunikacji drogowej, dojazdów i dojazdów,
 - d) miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu;
- 4) w granicach obszaru objętego planem:
 - a) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów powstałych poza miejscem ich wytworzenia,
 - zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 2U obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych jak dla terenów domów opieki społecznej.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 250 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obejmująca obszar o szerokości 14 m - po 7 m na każdą stronę od osi linii, w której mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego i hałasu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków zawierających pomieszczenia przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - b) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustalenia zawarte w pkt 2. nie obowiązują.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) układ komunikacyjny stanowią:
 - a) droga główna, zlokalizowany w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDG,
 - b) droga dojazdowa, zlokalizowany w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) budowa, przebudowa, rozbudowa i remont układu komunikacyjnego wskazanego w pkt 1 oraz obsługa komunikacyjna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następuje poprzez drogę wojewódzką nr 563 zlokalizowaną w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDG;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, poprzez:
 - a) układ komunikacyjny wskazany w pkt 1,
 - b) drogi publiczne zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,

- c) minimalna średnica nowych wodociągów rozdzielczych: 100 mm;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z sieci niskiego i średniego napięcia,
 - z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- b) nowe sieci i przyłącza elektroenergetyczne, z wyłączeniem sieci oświetlenia, realizowane w formie podziemnej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło:
- z sieci ciepłowniczej,
 - z indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- b) minimalna średnica nowych ciepłociągów rozdzielczych: 50 mm;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz:
- z sieci gazowej,
 - z indywidualnych zbiorników gazu;
- b) minimalna średnica nowych gazociągów rozdzielczych: 40 mm;
- 7) gospodarka ściekami:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) w przypadku ścieków przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika,
- c) minimalna średnica nowych przewodów zbiorczych:
- kanalizacja sanitarna grawitacyjna: 200 mm,
 - kanalizacja sanitarna tłoczna: 90 mm;
- 8) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- do sieci kanalizacji deszczowej,
 - na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych umożliwiających ich wtórne wykorzystanie, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku wód opadowych i roztopowych przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- c) minimalna średnica nowych przewodów zbiorczych: 200 mm;
- 9) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) telekomunikacja:

- a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w formie przewodowej i bezprzewodowej,
- b) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- c) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) teren oznaczony symbolem 1U: lokalizacja usług z wyłączeniem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali,
 - b) teren oznaczony symbolem 2U: lokalizacja usług z wyłączeniem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 15 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane: 40 m,
 - e) geometria dachu:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°.
 - f) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - g) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od jego realizacji w przypadku, gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. f) jest mniejsza niż 5,
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UB ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja jednostki straży pożarnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 15 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,

- pozostałe obiekty budowlane: 40 m,

e) geometria dachu:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,

f) minimalna liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,

g) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od jego realizacji w przypadku, gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. f) jest mniejsza niż 5,

h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

i) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania: określone przeznaczenie obejmuje łączną lub zamienną realizację:

a) usług z wyłączeniem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali,

b) produkcji;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki: 20 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,

- pozostałe obiekty budowlane: 40 m,

e) geometria dachu:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°.

f) minimalna liczbę miejsc postojowych:

- dla usług:

-- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,

-- 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,

- dla produkcji: 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych,

g) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od jego realizacji w przypadku, gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. f) jest mniejsza niż 5,

h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

i) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: określone przeznaczenie obejmuje łączną lub zamienną realizację:
 - a) usług z wyłączeniem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali,
 - b) produkcji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 20 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane: 40 m,
 - e) geometria dachu:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°.
 - f) minimalna liczbę miejsc postojowych:
 - dla usług:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - dla produkcji: 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych,
 - g) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od jego realizacji w przypadku, gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. f) jest mniejsza niż 5,
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu obejmuje lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z określoną klasą drogi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 16,5 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu obejmuje lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z określoną klasą drogi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 1U-P, 2U-P: 25%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

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

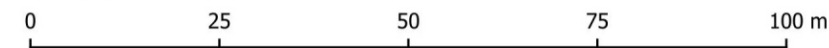
Przewodniczący Rady Miasta

Sławomir Malinowski



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA RYPIN
W REJONIE UL. STRAŻACKIEJ**

SKALA 1:1000



UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA 6)

RYSUNEK PLANU WYKONANO Z WYKORZYSTANIEM MAPY ZASADNICZEJ
ORAZ ZBIORU DANYCH Z BAZY DANYCH EGIB POCHOĐĄCYCH
Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO
I KARTOGRAFICZNEGO UDOSTĘPNIONYCH PRZEZ STAROSTĘ RYPINSKIEGO

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲▲ NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU

- U** TEREN USŁUG
- UB** TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

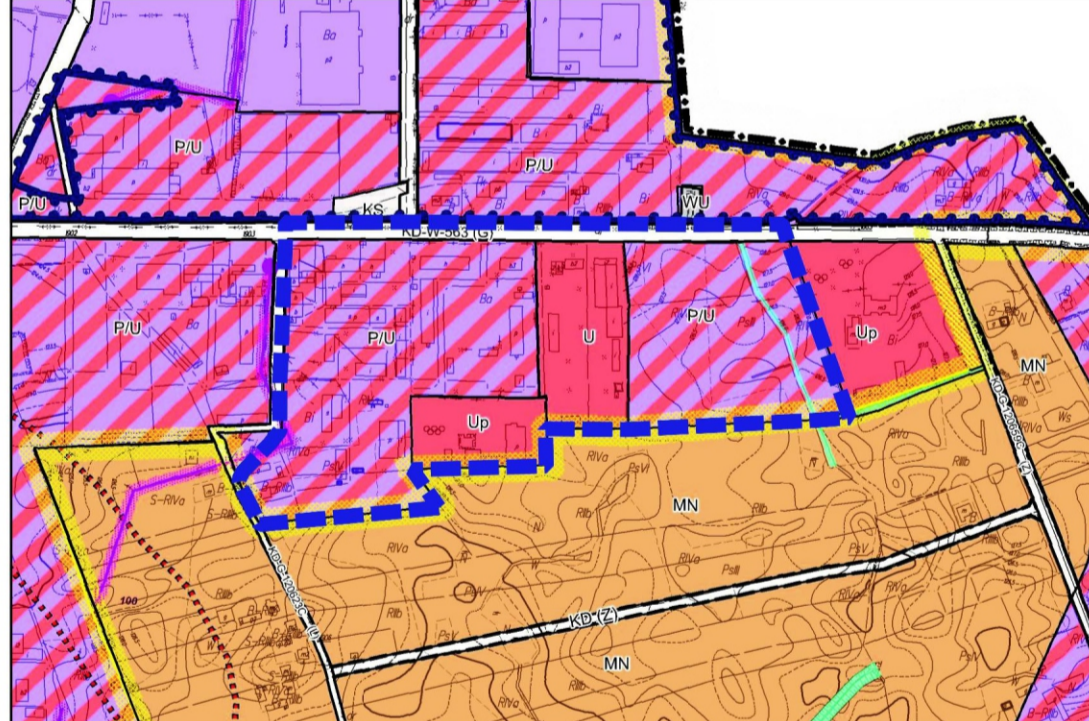
GRANICE, TERENY I OBIEKTY WYWOŁUJĄCE SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU
STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

ELEMENTY INFORMACYJNE

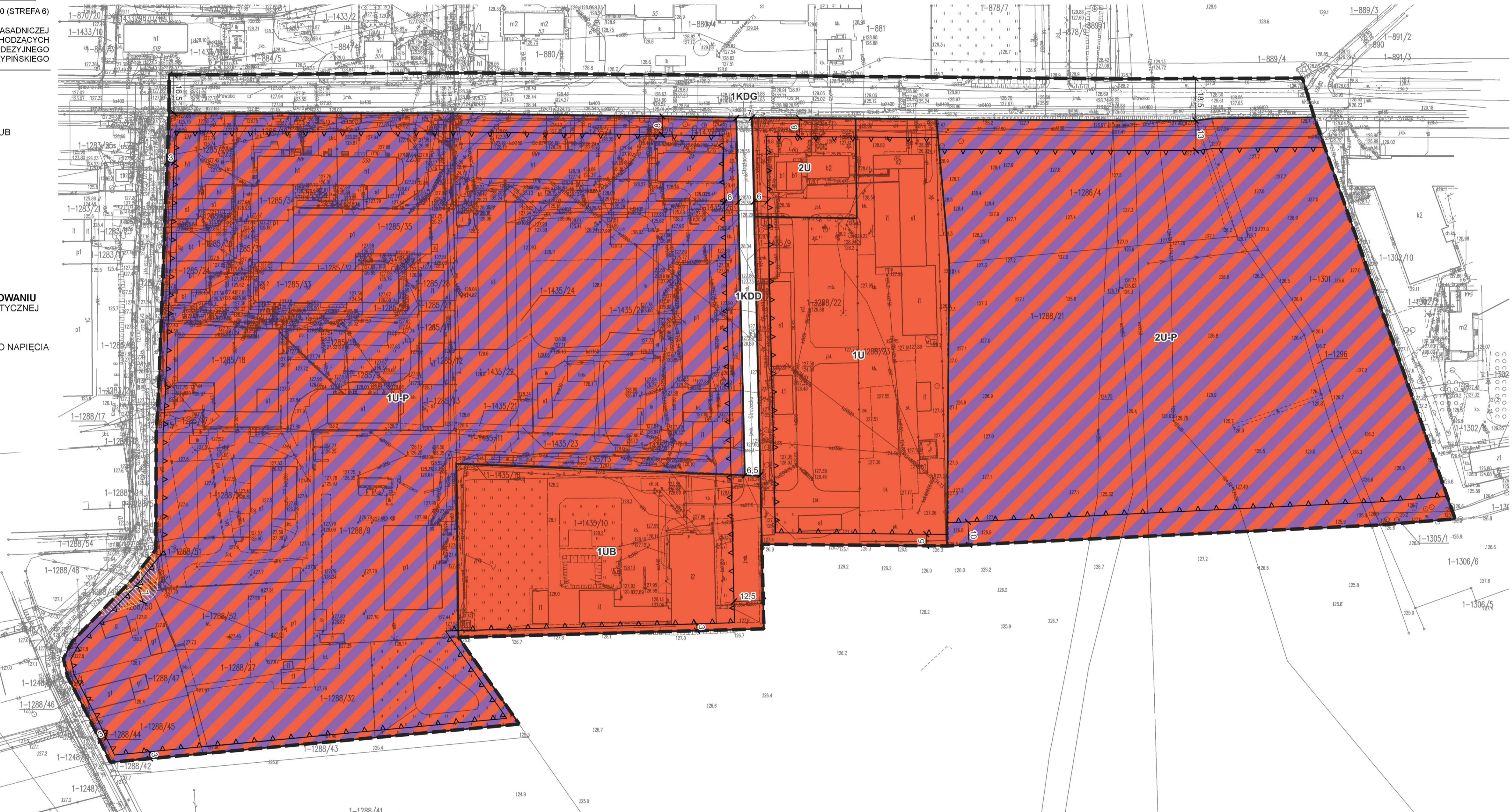
- OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYPIN

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



- | | |
|---|---|
| OZNACZENIA OGÓLNE | OBZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW |
| — granica miasta - granica opracowania | WU ujęcie wody |
| STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ | OBZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW |
| — granice stref polityki przestrzennej | — stanowiska archeologiczne (ze w obszarze AZP) |
| OBZARY ODZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH | KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH |
| — obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego | — ulica w ciągu drogi wojewódzkiej klasy głównej (G) |
| KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW | — ulica w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej (Z) |
| — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | — ulica w ciągu drogi gminnej klasy lokalnej (L) lub dojazdowej (D) |
| — zabudowa usługowa | — stacjonarna ulica klasy zbiorczej (Z) |
| — zabudowa usługowa - usługi publiczne | — tereny usług komunikacji |
| — zabudowa produkcyjna | KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
| — zabudowa produkcyjna lubi usługowa | WU wodociąg - ujęcie wody |
| — wody powierzchniowe | — stęgi transformatorów oraz linii elektroenergetycznych SN i WN wraz z obszarami ograniczonego użytkowania |
| | OBZARY PROBLEMOWE |
| | — obszary ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych SN i WN |



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Rypin
z dnia 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Rypin

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Strażackiej wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trzykrotnie w dniach:

od 13 lipca 2023 r. do 11 sierpnia 2023 r. - termin składania uwag: do 25 sierpnia 2023 r.

od 9 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. - termin składania uwag: do 22 grudnia 2023 r.

od 18 stycznia 2024 r. do 16 lutego 2024 r. - termin składania uwag: do 1 marca 2024 r.

We wskazanych powyżej okresach do projektu planu miejscowego wniesiono łącznie cztery uwagi. W przypadku jednej z wniesionych uwag zdecydowano o uwzględnieniu w całości, dwie uwzględniono częściowo natomiast w przypadku ostatniego z zastrzeżeń zdecydowano o nieuwzględnieniu

Mając na uwadze powyższe Rada Miasta Rypin podejmuje następujące rozstrzygnięcie w odniesieniu do uwagi oraz części uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Rypin:

L.p.	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Streszczenie uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi	
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	teren oznaczony symbolem 2U-P – teren usług lub przemysłu	Sugestia dotycząca ograniczenia sposobu zagospodarowania wskazanego terenu wyłącznie do działalności produkcyjnej. <i>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Miasta Rypin - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin odnosi się wyłącznie do działki nr ewid. 1286/4.</i>		
2.	działka nr ewid. 1288/21 obręb Rypin	Wniosek o przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną lub wielorodzinną) lub usługi. Sprzeciw wobec określonego przeznaczenia terenu – zabudowa produkcyjna. <i>Uwaga uwzględniona częściowo przez Burmistrza Miasta Rypin w zakresie przeznaczenia na usługi - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin odnosi się do przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową oraz sprzeciwu wobec wprowadzonej zabudowy produkcyjnej.</i>		
3.	działka nr ewid. 1288/21 obręb Rypin	Sprzeciw wobec projektowanego przeznaczenia na teren usług lub produkcji. Wskazanie dotyczące planowanego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.		

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Rypin

z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

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.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy z zakresu:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- ochrony środowiska, przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą i gaz, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogowej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych oraz dopuszczenie, w przypadku części mediów, możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych, zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje natychmiastowych skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Rypin

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Strażackiej

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Podstawę wszczęcia rozpatrywanej procedury planistycznej stanowi uchwała Nr XLVIII/304/2022 Rady Miasta Rypin z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Strażackiej.

Obszar objęty planem, którego powierzchnia wynosi ok. 12,59 ha, położony jest we wschodniej części miasta Rypin.

Granice obszaru opracowania wyznaczają:

- od północy – północna granica ul. Mławskiej (droga wojewódzka nr 563),
- od południa – północna granica działki nr ewid. 1288/43, wschodnia granica działki nr ewid. 1288/32, południowa i wschodnia granica działki nr ewid. 1435/10, południowe granice działek nr ewid. 1288/22, 1288/23, 1305/1,
- od wschodu – wschodnie granice działek nr ewid. 1301 i 1305/1,
- od zachodu – wschodnia granica ul. Polnej (droga gminna nr 120623C).

Dominującą część przedmiotowego obszaru obejmują obiekty produkcyjne, magazynowe oraz usługowe. W północnej części obszaru przebiega droga publiczna – wojewódzka nr 653 – ul. Mławska. Pozostałą część stanowią tereny niezabudowane – rolnicze. Obszar nie jest objęty ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

Założeniem procedury planistycznej jest uporządkowanie struktury przestrzennych obszaru ma w założeniu umożliwić prowadzenie świadomej polityki przestrzennej na obszarze objętym opracowaniem, spójnej z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin.

Zawartość planu miejscowego jest zgodna z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie ustaleń planu do aktualnego zagospodarowania oraz określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem parametrów i formy architektonicznej istniejącej struktury budowlanej oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz określenie terenów podlegających ochronie akustycznej;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie, iż w granicach obszaru opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej oraz dokonanie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7)prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

9)potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zawarte w obwieszczeniach i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy jak również formy i zakresu wypowiedzenia;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Burmistrz Miasta Rypin zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania stanowi ujednocioną formę dotychczasowych przesądzeń planistycznych, których odzwierciedlenie stanowi istniejące zagospodarowanie obszaru.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Rypin przyjętą uchwałą Nr LVIII/383/2018 Rady Miasta Rypin z dnia 13 listopada 2018 r.:

1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rypin zachowuje w całości aktualność,

2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Miasta Rypin, w zależności od opracowania, zachowują w całości aktualność lub stały się częściowo nieaktualne.

Odnosząc się do powyższych wskazań należy zaznaczyć, iż w chwili obecnej Miasto Rypin dysponuje nową edycją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętą uchwałą Nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r.

Przedmiotowe opracowanie spełniając wszelkie wymogi prawne stanowi aktualny zbiór wytycznych w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego będących podstawą do określenia przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie poza kosztami związanymi z procedurą administracyjną nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy. Uwzględniając charakter wprowadzonych rozwiązań planistycznych obejmujący, w szczególności wyznaczenie nowych terenów przewidzianych pod zabudowę można wręcz założyć wzrost wpływów do budżetu wynikających, w szczególności z podatku od nieruchomości. Mając na uwadze powyższe stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach procedowanego planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.