

UCHWAŁA NR XXXIX/262/2017
RADY MIASTA RYPIN
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2016 r. poz. 446, zmiana poz. 1579 i poz. 1948, z 2017 r. poz. 730) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579, z 2017 r. poz. 730), po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, przyjętego uchwałą Rady Miasta Rypin Nr XI/93/15 z dnia 8 października 2015 r., Rada Miasta Rypin uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/197/16 Rady Miasta Rypin z dnia 30 listopada 2016 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) przeznaczenie terenów;
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej

z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku;
- 2) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, transportu kolejowego i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi związane z budową pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.);
- 11) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialne;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć określenie wynikające z przepisów odrębnych.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto teren o powierzchni około 7,64 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- 3) U – teren zabudowy usługowej,
- 4) Up – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) US – teren sportu i rekreacji,
- 6) KP – teren zabudowy garażowej,
- 7) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej,
- 8) KDL – teren drogi publicznej lokalnej,
- 9) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji garaży blaszanych na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu 3KP;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
- 2) dla terenu MW należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla terenów MW-U należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla terenu US i Up należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - dla terenu 3KP graniczącego z terenem PKP występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez drogi gminne, drogę powiatową usytuowaną poza obszarem planu oraz projektowaną drogę wewnętrzną;
- 2) dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 4) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej,
 - b) zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i sN (średniego napięcia),
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej, wolnostojącej lub w budynku z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 8) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z sieci ciepłowniczej miejskiej lub z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych – do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, natomiast z niewielkich obiektów typu garaż, kiosk, wiata (do 50m² powierzchni zabudowy) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren działki;

- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: w postaci instalacji podziemnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 12) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dla istniejącej zabudowy garażowej w terenie 1MW i 5US:
 - a) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących garaży maksymalnie przez okres 24 miesięcy od daty uchwalenia niniejszego planu miejscowego,
 - b) po upływie terminu, o którym mowa w lit. a istniejące garaże należy przeznaczyć do likwidacji lub przeniesienia na teren 3KP w celu dostosowania terenów do funkcji określonej w niniejszym planie;
- 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się.

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinnej na działce 822/3 przeznacza się do zachowania z możliwością prowadzenia robót budowlanych.

3. Nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach działki budowlanej.

4. Nakaz zastosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości.

5. Maksymalna ilość głównych kolorów dla elewacji budynków – 3, maksymalna ilość odcieni kolorów głównych - 3.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,3,
 - b) maksymalną – 1,6;
- 3) minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 25%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 24,0m,
 - b) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 7) dostępność komunikacyjna – z terenu 01KDL, 03KDZ, 02KDW oraz drogi gminnej ul. Koszarowej usytuowanej częściowo poza granicami planu i ul. Cholewińskiego usytuowanej poza granicami planu;

- 8) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca parkingowe, w granicach działki, w ilości minimum:
 - 1,0 miejsce na mieszkanie w przypadku tylko miejsc terenowych (naziemnych),
 - 1,3 miejsca na mieszkanie w przypadku miejsc terenowych (naziemnych) oraz podziemnych i garaży;
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 9) miejsce na plac zabaw i miejsce wypoczynku dla dorosłych – minimum 5% powierzchni działki,
- 10) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzeń związanych z placem zabaw i gospodarką odpadami (śmietniki);
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2MW-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych.

3. Nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach działki budowlanej.

4. Nakaz zastosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości.

5. Maksymalna ilość głównych kolorów dla elewacji budynków – 3, maksymalna ilość odcieni kolorów głównych – 3;

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,3,
 - b) maksymalną – 1,6;
- 3) minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 25%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 24 m,
 - b) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia do 10°;
- 7) dostępność komunikacyjna – z terenu **01KDL, 02KDW**;
- 8) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne) oraz podziemne w granicach działki w ilości minimum:
 - 1,0 miejsca na mieszkanie w przypadku tylko miejsc terenowych (naziemnych),

- 1,3 miejsca na mieszkanie w przypadku miejsc terenowych (naziemnych) oraz podziemnych i garaży,
 - 2 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko w granicach działki budowlanej dla poszczególnej usługi zlokalizowanej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
 - c) dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych w terenie 01KDL,
 - d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 9) miejsce na plac zabaw i miejsce wypoczynku dla dorosłych – minimum 5% powierzchni działki;
- 10) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzeń związanych z placem zabaw i gospodarką odpadami (śmietniki) oraz ogrodzenia pomiędzy 2MW-U i 3KP;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3KP** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy garażowej.

- 1) dopuszcza się urządzenie parkingów;
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży blaszanych pod warunkiem ustawienia ich tak aby tworzyły jeden segment, były zlokalizowane wzdłuż jednej linii elewacją frontową oraz były w jednolitej kolorystyce ścian zewnętrznych i bram garażowych;
- 3) jeden segment powinien posiadać minimum 10 garaży.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,7;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 70%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 3,5 m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 1,0,
 - c) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 6) dostępność komunikacyjna z terenu 01KDL, terenu PKP, drogi powiatowej ul. Dworcowej usytuowanej poza granicami planu;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **4U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. W przypadku realizacji usług handlu powierzchnia sprzedaży nie większa niż 2000m².

3. W terenie wyklucza się możliwość realizacji inwestycji z zakresu usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z: spopielaniem zwłok, rozrywką w szczególności dom weselny, prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, skupem metali i tworzyw sztucznych, ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią, tartakiem, stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową, stacją paliw, stacją gazu płynnego, stacją diagnostyki samochodowej, warsztatem naprawczym, lakiernictwem oraz usługą handlu dotyczącą sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1,
 - b) maksymalną – 0,5;
- 3) minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 10 m,
 - b) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 7) dostępność komunikacyjna z terenu 02KDW, drogi powiatowej ul. Dworcowej usytuowanej poza granicami planu;
- 8) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne) w granicach działki w ilości minimum - 3 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko w granicach działki budowlanej dla poszczególnej usługi;
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **5US** ustala się przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,25,
 - b) maksymalną – 1,5;

- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3,0,
 - c) geometria dachów: jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) dostępność komunikacyjna - z terenu 03KDZ oraz drogi powiatowej ul. Dworcowej i drogi gminnej ul. Cholewińskiego usytuowanych poza granicami planu;
- 7) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne) w granicach działki w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na 100 m² powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko w granicach działki budowlanej dla poszczególniej usługi;
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **6Up** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usług publicznych.

2. Adaptacja istniejących mieszkań służbowych z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez prawa zwiększania ich powierzchni użytkowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1,
 - b) maksymalną – 1,4;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 15,0 m,
 - b) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 6) dostępność komunikacyjna z terenu drogi gminnej ul. Cholewińskiego, powiatowej ul. Dworcowej usytuowanych poza granicami planu;
- 7) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować jako terenowe (naziemne) w granicach działki w ilości minimum - 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w granicach działki, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) poszerzenie pasa drogi w liniach rozgraniczających od 0 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **02KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynosząca 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni 5,0m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **03KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej zbiorczej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) poszerzenie pasa drogi w liniach rozgraniczających od 0 do 4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy przejściowe i końcowe

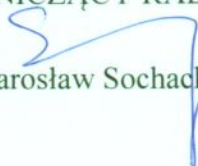
§ 28. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

2. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXVIII/210/05 Rady Miasta Rypina z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Rypina w zakresie obejmującym dwa wybrane obszary miasta: obszar nr I – ograniczony od zachodu ulicami: Nowy Rynek i 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, wschodu ul. Dr Fr. Dłutka i Młyńską, od południa istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obszar II – ograniczony od zachodu ulicą Cholewińskiego, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP i PKS oraz południa ul. Dworcową (Dz. Urz. Woj. Kujawsko –Pomorskiego Nr 131, poz. 2193 z dnia 15 grudnia 2005 r.).

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

4. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Rypin.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA



Jarosław Sochacki

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/262/2017
RADY MIASTA RYPIN
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA RYPIN

o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 9 czerwca 2017 r. do 12 lipca 2017 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 6 lipca 2017 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 26 lipca 2017 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Sochacki



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej na obszarze opracowania planu miejscowego, zostały określone w jego ustaleniach. Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, polegające na poszerzeniu dróg publicznych, budowie chodnika wraz z miejscami parkingowymi wzdłuż ulicy Koszarowej oraz budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Gmina poniesie głównie koszty związane z realizacją sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz komunikacji drogowej (w zakresie budowy chodnika, miejsc postojowych oraz poszerzenia dróg publicznych).

I. Opis sposobu realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz komunikacji drogowej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Sochacki

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXIX/262/2017 Rady Miasta Rypin z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Burmistrz Miasta Rypin rozpoczął na podstawie uchwały Nr XXVI/197/16 Rady Miasta Rypin z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/197/16 Rady Miasta Rypin z dnia 30 listopada 2016 r.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 poz. 1405), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.). Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalone w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin przyjętego uchwałą Rady Miasta Rypin Nr XI/93/15 z dnia 8 października 2015 r. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w II strefie

polityki przestrzennej - mieszkaniowo-usługowej. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów wyznaczone w studium dla rozpatrywanego obszaru to: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub/i usługowa (MW/U), tereny usług komunikacji (KS), usługi sportu (US), zabudowa usługowa – usługi publiczne (Up). W studium dla poszczególnych terenów zostały określone kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, a także wskaźniki urbanistyczne dotyczące głównie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz minimalnej powierzchni działki. Jak wynika z zapisów Studium „wskaźniki dla poszczególnych kierunków przeznaczenia terenu, stanowią jedynie zalecenia, a szczegółowe ich ustalenie w planie miejscowym musi uwzględnić lokalne uwarunkowania i specyfikę obszaru”. Na rysunku planu wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowę usługową, zabudowę usług publicznych, tereny sportu i rekreacji, zgodnie ze Studium. Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, dworca autobusowego, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej. Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany. Na rozpatrywanym terenie zlokalizowana jest szkoła, budynek administracji, Rypińskie Centrum Sportu oraz budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, garażowe. Analizowany obszar stanowi atrakcyjny teren inwestycyjny w pobliżu centrum miasta Rypina. Biorąc pod uwagę korzystne położenie, racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie terenu, lokalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zrównoważony rozwój miasta ustalono najbardziej optymalne parametry dla poszczególnych terenów. W projekcie planu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zmniejszono z poziomu 40% - 50% do poziomu 25% udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Parametr ten zgodny jest z § 39 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z tym przepisem na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, co najmniej 25 % powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego. Ustalając w projekcie planu minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki na poziomie 25 % wzięto pod uwagę coraz większe zapotrzebowanie mieszkańców na miejsca parkingowe w strefie śródmiejskiej oraz optymalne i ekonomiczne zagospodarowanie terenu objętego planem. Zapewnienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na tym poziomie jest wystarczające do zapewnienia optymalnych i przyjaznych warunków życia dla mieszkańców. Biorąc pod uwagę w/w przesłanki ustalono także powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy garażowej na poziomie 10 % oraz dla zabudowy usługowej na poziomie 15 %.

Mając na uwadze atrakcyjność terenu, jego potencjał, a także ceny gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ustalono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 40 % przy wielkości 25% wynikającej ze Studium. Dla pozostałych terenów ustalono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zgodnie z parametrami wynikającymi ze wskaźników urbanistycznych wyznaczonych w Studium. Ustalając poszczególne parametry w planie miejscowym wzięto pod uwagę sąsiednie zagospodarowanie terenów, optymalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, a także uwarunkowania ekonomiczne. Przyjęte parametry dla poszczególnych terenów są zbilansowane w sposób odpowiedni w granicach działek co pozwoli na racjonalne

wykorzystanie przestrzeni miejskiej, a także będzie miało pozytywny wpływ na rozwój i budżet miasta.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
 - b) wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej,
 - c) określanie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu,
 - d) określenie tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach działki budowlanej,
 - e) zakaz lokalizacji garaży blaszanych na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu zabudowy garażowej oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - w granicach opracowania planu miejscowego nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
 - b) w zabudowie usługowej dopuszcza się usługi handlu o powierzchni nie większej niż 2000 m²,
 - c) w zabudowie usługowej zakazuje się lokalizacji usług związanych z: spopielaniem zwłok, rozrywką w szczególności dom weselny, prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, skupem metali i tworzyw sztucznych, ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią, tartakiem, stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową, stacją paliw, stacją gazu płynnego, stacją diagnostyki samochodowej, warsztatem naprawczym, lakiernictwem oraz usługą handlu dotyczącą sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków;

- d) w granicach planu występują tereny publiczne, dla których należy zapewnić rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, natomiast projektowana zabudowa zostanie realizowana wg indywidualnych potrzeb w zgodzie z przepisami odrębnymi, w tym również w przypadku świadczenia usług z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowa, dworzec kolejowy oraz dworzec autobusowy. Na terenie planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi sportu (Rypińskie Centrum Sportu), usługi publiczne (szkoła i budynek administracji);
- 7) prawo własności - zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność powiatu rypińskiego, miasta Rypin, Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej sp. z o.o. oraz osób prywatnych;
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa - na obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa; teren graniczy bezpośrednio z terenem zamkniętym (teren PKP, linia kolejowa);
- 9) potrzeby interesu publicznego - w planie miejscowym uwzględniono potrzeby ludzi w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcję usługową z jednoczesnym wprowadzeniem zakazu lokalizacji usług związanych z: spopielaniem zwłok, rozrywką w szczególności dom weselny, prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, skupem metali i tworzyw sztucznych, ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią, tartakiem, stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową, stacją paliw, stacją gazu płynnego, stacją diagnostyki samochodowej, warsztatem naprawczym, lakiernictwem oraz usługą handlu dotyczącego sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, czyli funkcjami najbardziej uciążliwymi dla mieszkańców; dopuszczono również w terenie zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wyłącznie lokalizacji usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych.
- 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazową, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
- a) opublikowano w dniu 30 grudnia 2016 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Czas Rypina” o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania

wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,

b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca 2017 r. do 12 lipca 2017 r., obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Czas Rypina” w dniu 2 czerwca 2017 r.; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 6 lipca 2017 r.; w okresie wyłożenia projektu opracowania do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona jest jawności i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę; obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu obsługi wodociągów gminnych; istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową, usługi sportu oraz tereny usług komunikacji.

3. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy istniejących drogach publicznych: powiatowej (ul. Dworcowa) oraz gminnych (ul. Koszarowej, ul. Cholewińskiego);

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, najbliższy przystanek usytuowany jest na terenach graniczących bezpośrednio z obszarem objętym planem, przy potrzebie dostępności do planowanej usługi, nie wyklucza się zmiany lokalizacji najbliższego przystanku komunikacji publicznej;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ruch pieszy jest zapewniony poprzez istniejący chodnik w pasie dróg

publicznych (powiatowej i gminnych) oraz ruch rowerowy zostanie zapewniony poprzez realizację w przyszłości ścieżki rowerowej w pasie dróg publicznych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - obszar objęty opracowaniem przewiduje lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej, wyposażony jest w istniejącą sieć wodociągową, kanalizacyjną, deszczową, elektroenergetyczną oraz urządzenia telekomunikacyjne.

4. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym - analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Rypin, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta Rypin i przyjęta uchwałą Rady Miasta Rypin Nr XLIX347/14 z dnia 2 czerwca 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Rypin; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi ww. analizie.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów wynoszącą 30%, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.

Przewodniczący Rady Miasta

Jarosław Sochacki