

W sąsiedztwie wschodniej granicy strefy, na terenie gminy Rypin, zlokalizowane jest miejskie ujęcie wody „Bielawy-Bielawki” – stacja uzdatniania wody oraz studnia usytuowana przy ulicy Mławskiej. Z analizy lokalnych warunków środowiska, sposobu jego zagospodarowania, a także warunków hydrogeologicznych dla ujęcia nie wyznaczono strefy ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej. Ze względu na położenie w tak bliskim sąsiedztwie strefy produkcyjno-usługowej (zakłady przemysłowe i produkcyjno-usługowe) należy wykonać szczegółowe opracowanie hydrogeologiczne w celu ustanowienia stref ochronnych, bądź odstąpienia od ich określenia.

W ramach zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się konieczność wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony strefy IV mieszkaniowo-usługowej, o szerokości uzależnionej od rodzaju zabudowy produkcyjno-usługowej i przeprowadzonej w ramach wydawania pozwolenia na budowę oceny oddziaływania danej inwestycji na środowisko.

Dla każdej lokalizacji zakładu przemysłowego, produkcyjno-usługowego lub usług uciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na etapie wydawania pozwolenia na budowę należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Ustala się realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których on obowiązuje położonych na północ od ulicy Mławskiej – wskazane na mapie studium.

Część terenu objętego planem miejscowym stanowi „Rypiński Obszar Gospodarczy „Bielawki”, włączony w 2009 roku do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, którego celem jest poprawa sytuacji gospodarczej miasta, w wyniku zapewnienia nowoczesnej infrastruktury technicznej dla uzbrojonych terenów inwestycyjnych.

Strefa IV – mieszkaniowo - usługowo - produkcyjna

Strefa IV obejmuje tereny położone pomiędzy granicą strefy II i III od północy, granicą miasta z gminą Rypin od południowego - wschodu oraz granicą strefy V od zachodu. W obszarze przeważają grunty rolne klasy III i IV. Teren w niewielkim stopniu zagospodarowany Utrzymuje się istniejącą rozproszoną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

Tereny rolne przy przekształcaniu na cele mieszkaniowe i usługowe, wymagają rozwiązań projektowych w zakresie podziałów geodezyjnych, wydzielenia ulic dla obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

Ze względu na duży udział gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych zaleca się realizację zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej przede wszystkim południowej części strefy.

Dopuszcza się lokalizację gospodarstw rolnych ukierunkowanych na produkcję rolną, ogrodniczą i sadowniczą, stanowiących zaplecze rolnicze miasta, możliwości rozwoju rolnictwa ekologicznego. Zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.

W obszarze strefy występują urządzenia melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne i sieć drenarska), zabudowa gruntów zmeliorowanych musi zapewniać ochronę melioracji na terenach sąsiednich gruntów rolnych.

W obszarze strefy planowana jest budowa wschodniej obwodnicy miasta o parametrach drogi klasy G, o przekroju jednojezdniowym, położonej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 560 Brodnica – Bielsk.

Wzdłuż planowanej obwodnicy wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe w pasie szerokości około 100m od linii rozgraniczenia z planowaną drogą w każdą stronę. Dla każdej lokalizacji zakładu przemysłowego, produkcyjno-usługowego lub usług uciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na etapie wydawania pozwolenia na budowę należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. W ramach zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się konieczność wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej, o szerokości uzależnionej od rodzaju zabudowy produkcyjno-usługowej i przeprowadzonej w ramach wydawania pozwolenia na budowę oceny oddziaływania danej inwestycji na środowisko.

Zakłada się również budowę nowych dróg publicznych i wewnętrznych związanych z planowaną nową zabudową. Wprowadza się do układu komunikacyjnego miasta ulicę klasy zbiorczej Z umożliwiającą obsługę komunikacyjną terenów rozwojowych tej strefy.

W obszarze strefy zlokalizowane jest miejskie ujęcie wody „Bielawy – Bielawki” – studnie głębinowe, dla których wyznaczone były strefy ochrony bezpośredniej w obrębie istniejących ogrodzeń ujęć. Zgodnie z ustawą – Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.), z dniem 31 grudnia 2012 r. wygasa ustanowiona dla tego ujęcia strefa ochronna. Z analizy lokalnych warunków środowiska, sposobu jego zagospodarowania (rozproszona zabudowa), a także warunków hydrogeologicznych dla ujęcia nie zostały wyznaczone strefy ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej. Ze względu jednak na planowane przeznaczenie terenów w sąsiedztwie ujęcia pod zabudowę produkcyjno-usługową, należy wykonać szczegółowe opracowanie hydrogeologiczne w celu ustanowienia stref

ochronnych, bądź odstąpienia od ich określenia. W ramach terenów produkcyjno-usługowych od strony ujęcia wody należy przewidzieć tereny zieleni izolacyjnej.

Strefa V – mieszkaniowo – rekreacyjna

Strefa obejmuje tereny położone pomiędzy ulicą Warszawską od północnego - wschodu, granicą miasta z gminą Rypin od południa i zachodu (rzeka Rypienica) oraz granicą strefy VI, I i II od północy.

Strefa obejmuje tereny tylko częściowo zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową oraz zabudową usługową. Tereny położone na wschód od rzeki Rypienicy tworzą korytarz ekologiczny o znaczeniu wojewódzkim wyznaczony dla zachowania ciągłości obszarów chronionych na terenie województwa i pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu dla celów wypoczynkowych mieszkańców miasta Rypina. Utrzymuje się, położoną w korytarzu ekologicznym istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się możliwość jej rozbudowy i przebudowy.

Dopuszcza się lokalizację w korytarzu ekologicznym nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego i z zachowaniem odległości od rzeki Rypienicy, co najmniej 50 m. W strefie tej należy stosować ażurowe grodzenie działek w celu zapewnienia swobodnej migracji wolno żyjącym gatunkom zwierząt głównie płazom i gadom oraz roślinom i grzybom. Zaleca się zrezygnować z grodzenia działek w odległości co najmniej 50 m od linii brzegowej rzeki.

Pozostałe tereny strefy również przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. Utrzymuje się w strefie istniejące tereny ogrodów działkowych z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz dopuszcza się budowę nowych związanych z istniejącą funkcją terenu.

Dopuszcza się lokalizację gospodarstw rolnych ukierunkowanych na produkcję rolną, ogrodniczą i sadowniczą, stanowiących zaplecze rolnicze miasta, możliwości rozwoju rolnictwa ekologicznego Zakaz lokalizacji ferm hodowlanych.

Zakłada się budowę nowych dróg publicznych i wewnętrznych związanych z planowaną nową zabudową.

W obszarze strefy występują urządzenia melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne i sieć drenarska), zabudowa gruntów zmeliorowanych musi zapewniać ochronę melioracji na terenach sąsiednich gruntów rolnych.

W północnej części strefy zlokalizowane jest miejskie ujęcie wody „Warszawska”. Zgodnie z ustawą – Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.), z dniem 31 grudnia 2012 r. wygasła ustanowiona dla tego ujęcia strefa ochronna. Ze względu na istniejące i planowane przeznaczenie terenów w sąsiedztwie ujęcia, należy wykonać szczegółowe opracowanie hydrogeologiczne w celu ustanowienia stref ochronnych.

W strefie zlokalizowany jest wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków cmentarz żydowski z lapidarium.

Strefa VI – rekreacyjno – sportowo – produkcyjna

Strefa obejmuje tereny położone pomiędzy ulicą Lipnowską i Kościuszki od północy, granicą strefy I i V (przebieg rzeki Rypienicy) od wschodu oraz granicą miasta z gminą Rypin od południa i zachodu.

Strefa obejmuje tereny sportowo-rekreacyjne oraz częściowo zainwestowane zabudową produkcyjno-usługową, usługową i mieszkaniową.

Przewiduje się utrzymanie dotychczasowych funkcji sportowo-rekreacyjnych obszaru z wyposażeniem w nowe obiekty sportowe oraz dostosowanie terenów do szerokiej oferty sportowo-rekreacyjnej. Tereny niezainwestowane tworzące korytarz ekologiczny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wprowadzenia funkcji sportowo-rekreacyjnych i usługowych na obrzeżach korytarza, w tym budynków i budowli związanych z tą funkcją, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Zaleca się zrezygnować z grodzenia działek w odległości co najmniej 50 m od linii brzegowej rzeki.

Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na terenach, które na mapie studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazane zostały jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią a na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa KZGW położone będą poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Funkcję takiego terenu ustalić jako kontynuację funkcji występującej w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Zakłada się utrzymanie istniejącego zagospodarowania strefy z możliwością przebudowy i rozbudowy w celu podniesienia walorów architektonicznych i standardu warunków życia mieszkańców, uwzględniając ład przestrzenny oraz wyznacza się nowe tereny przeznaczone pod zabudowę usługową w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania po obu stronach drogi publicznej kategorii powiatowej o nr 2214C.

Dla każdej lokalizacji zakładu przemysłowego, produkcyjno-usługowego lub usług uciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na etapie wydawania pozwolenia na budowę należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. W ramach zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się konieczność wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej, o szerokości uzależnionej od rodzaju zabudowy produkcyjno-usługowej i przeprowadzonej w ramach wydawania pozwolenia na budowę oceny oddziaływania danej inwestycji na środowisko.

Utrzymuje się w strefie istniejące tereny ogrodów działkowych z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz dopuszcza się budowę nowych związanych z istniejącą funkcją terenu.

Zakłada się budowę nowych dróg publicznych i wewnętrznych związanych z planowaną nową zabudową.

W obszarze strefy występują urządzenia melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne i sieć drenarska), zabudowa gruntów zmeliorowanych musi zapewniać ochronę melioracji na terenach sąsiednich gruntów rolnych.

W strefie zlokalizowany jest wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków cmentarz ewangelicki i żydowski (bez żadnych pozostałości).

Strefa VII – mieszkaniowo – usługowa

Strefa położona pomiędzy ulicą Lipnowską od południa, granicą miasta z gminą Rypin od zachodu i północy oraz ulicą Piaski i Kościuszki od wschodu.

Strefa obejmuje częściowo tereny zainwestowane, mieszkaniowe jednorodzinne oraz usługowe. W południowej części strefy znajduje się teren wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków cmentarza parafialnego rzymskokatolickiego z kwaterami prawosławnymi, natomiast na północy teren Energii Operator S.A. Rejonu Dystrybucji Rypin (Główny Punkt Zasilania) wraz z liniami elektroenergetycznymi wysokich i średnich napięć stwarzającymi pewne ograniczenia lokalizacyjne nowej zabudowy.

Zakłada się utrzymanie istniejącego zagospodarowania strefy z możliwością przebudowy i rozbudowy w celu podniesienia standardu warunków życia mieszkańców, uwzględniając ład przestrzenny oraz wyznacza się nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną oraz usługową i produkcyjną.

W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedno lub wielorodzinnej na podstawie analiz urbanistycznych, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

Zakłada się budowę nowych dróg publicznych i wewnętrznych związanych z planowaną nową zabudową.

W obszarze strefy występują urządzenia melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne i sieć drenarska), zabudowa gruntów zmeliorowanych musi zapewniać ochronę melioracji na terenach sąsiednich gruntów rolnych.

W strefie zlokalizowany jest wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków cmentarz rzymskokatolicki.

Strefa VIII – rekreacyjno – mieszkaniowo – usługowo – produkcyjna

Strefa obejmuje tereny położone pomiędzy ulicą Piłsudskiego od wschodu, granicą miasta z gminą Rypin od północy, ulicą Piaski i Kościuszki od zachodu oraz granicą strefy I od południa.

Strefa obejmuje tereny częściowo zainwestowane, mieszkaniowe, produkcyjne, produkcyjno-usługowe i usługowe. W północnej części strefy znajduje się miejska mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków.

Okolo 30% strefy zajmuje korytarz ekologiczny o znaczeniu wojewódzkim wyznaczony dla zachowania ciągłości obszarów chronionych na terenie województwa. Tereny niezainwestowane tworzące korytarz ekologiczny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

Utrzymuje się, położoną w korytarzu ekologicznym istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dopuszcza się możliwość jej rozbudowy i przebudowy.

Dopuszcza się lokalizację w korytarzu ekologicznym nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z zakazem lokalizacji zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego i z zachowaniem odległości co najmniej 50,0 m od linii brzegowej rzeki Rypienicy. W strefie tej należy stosować ażurowe grodzenie działek w celu zapewnienia swobodnej migracji wolno żyjących gatunków zwierząt głównie płazom i gadom oraz roślinom i grzybom. Zaleca się zrezygnować z grodzenia działek w odległości co najmniej 50 m od linii brzegowej rzeki. Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na terenach, które na mapie studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazane zostały jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią a na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa KZGW położone będą poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Funkcję takiego terenu ustalić jako kontynuację funkcji występującej w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

W przypadku nowej zabudowy realizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Rypienicy (rejon ul. Rzeźniczej) dodatkowo obowiązuje maksymalna ochrona istniejącej zieleni.

Zakłada się utrzymanie istniejącego zagospodarowania strefy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy w celu podniesienia standardu warunków życia mieszkańców, uwzględniając ład przestrzenny oraz wyznacza się nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną oraz produkcyjno-usługową w środkowej części strefy jako kontynuację istniejącej zabudowy.

W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedno lub wielorodzinną na podstawie analiz urbanistycznych, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

Dla każdej lokalizacji zakładu przemysłowego, produkcyjno-usługowego lub usług uciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na etapie wydawania pozwolenia na budowę należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. W ramach zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się konieczność wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej, o szerokości uzależnionej od rodzaju zabudowy produkcyjno-usługowej i przeprowadzonej w ramach wydawania pozwolenia na budowę oceny oddziaływania danej inwestycji na środowisko. Dla zabudowy produkcyjno-usługowej zlokalizowanej w sąsiedztwie korytarza ekologicznego na etapie realizacji poszczególnych inwestycji konieczna będzie szczegółowa analiza wpływu planowanych przedsięwzięć na funkcjonalność korytarza. Zaleca się maksymalnie odsunąć planowaną zabudowę od brzegów rzeki.

W obszarze strefy występują urządzenia melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne), zabudowa gruntów zmeliorowanych musi zapewniać ochronę melioracji na terenach sąsiednich gruntów rolnych.

Zakłada się budowę nowych dróg publicznych i wewnętrznych związanych z planowaną nową zabudową.

Ustalenia ogólne dla wszystkich stref obejmują:

W zakresie gospodarki ściekowej - jako zadanie priorytetowe zakłada się likwidację wszystkich źródeł zanieczyszczeń gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

W zakresie stanu czystości powietrza atmosferycznego zaleca się sukcesywną przebudowę urządzeń grzewczych w celu zastosowania paliw o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do środowiska.

Utrzymuje się istniejący układ dróg publicznych zakładając ich przebudowę do właściwych parametrów technicznych i użytkowych przypisanych klasom dróg.

Ustalenia dla planowanych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w poszczególnych strefach:

Tereny rolne przy przekształcaniu na cele mieszkaniowe, usługowe i produkcyjno-usługowe, wymagają rozwiązań projektowych w zakresie podziałów geodezyjnych, wydzielenia ulic dla obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy opracować szczegółowe kryteria wprowadzania nowej zabudowy w zakresie gabarytów, geometrii i pokrycia połaci dachowych, dopuszczalnych do stosowania materiałów budowlanych, kolorystyki itp.

Zaleca się, aby przy wprowadzaniu nowej zabudowy na terenach o silnym nachyleniu stoków o spadkach przekraczających 10% oraz płytkim zaleganiu wód gruntowych, położonych w dolinie rzeki Rypienicy, przed rozpoczęciem prac projektowych wykonać badania techniczne podłoża gruntowego w celu indywidualnego określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych.

4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Właściwe kształtowanie ładu przestrzennego na terenie miasta wiąże się z zachowaniem wskaźników i parametrów, które powinny być uwzględnione w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskazane w Studium wskaźniki dla poszczególnych kierunków przeznaczenia terenu; stanowią jedynie zalecenia a szczegółowe ich ustalenie w planie miejscowym musi uwzględnić lokalne uwarunkowania i specyfikę obszaru.

Dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia wyznaczonego w studium.

Ustala się docelowo, po wyeksploatowaniu, sukcesywną dyslokację istniejących zakładów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych z terenów o przeważającej funkcji mieszkaniowej, do strefy III techniczno-produkcyjno-usługowej oraz do wyznaczonych terenów pod funkcję produkcyjno-usługową w strefie IV. Nowe przeznaczenie terenu ustalić zgodnie z funkcją wyznaczoną dla terenów sąsiednich, po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej.

Wskazane na mapie Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” granice terenów wskazanych pod różne funkcje, szczególnie na styku terenów ulic, mogą ulec przesunięciu w wyniku uszczegółowienia linii rozgraniczających na etapie sporządzania miejscowego planu.

W mieście Rypin określa się następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. **U/MW/MN** – zabudowa wielofunkcyjna (usługowa lub/i mieszkaniowa wielorodzinna lub/i mieszkaniowa jednorodzinna)

Zabudowa wielofunkcyjna wskazana została w strefie funkcjonalno-przestrzennej I „śródmiejskiej”. Wybór i podział poszczególnych funkcji nastąpi na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych.

Wskaźniki urbanistyczne:

zabudowa usługowa

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 15% i nie więcej niż 70% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- w przypadku usług handlu powierzchnia sprzedaży nie większa niż 2000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – nie mniej niż 1 a maksymalnie do 4 kondygnacji,
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 20% i nie więcej niż 70% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – nie mniej niż dwie a maksymalnie do 5 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 20% i nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji

- wysokość zabudowy – nie mniej niż 1 a maksymalnie do 3 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – nie określa się

Dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy nawet do 100% powierzchni działki w przypadku, gdy będzie ona uzupełniać istniejącą zabudowę (plomba), zwłaszcza gdy stanowić będzie element pierzei ulicy. W takim przypadku dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0%.

Należy dążyć do wspólnego charakteru przestrzeni poprzez niezbędny poziom unifikacji jej elementów, nawiązanie charakterem i wysokością zabudowy do zabudowy sąsiedniej.

Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych dla środowiska, związanych z obsługą mieszkańców. Usługi lokalizować w dolnych kondygnacjach budynków mieszkalnych lub jako samodzielne obiekty na wydzielonych działkach.

Należy zmierzać do uporządkowania zabudowy we wnętrzach urbanistycznych, podwórkach. Unikać lokalizacji garaży blaszanych i innych obiektów tymczasowych.

Unikać tworzenia dominant przestrzennych.

Dopuszcza się tworzenie przestrzeni publicznych, m.in: skwerów, placów, zieleni, wzbogaconych małą architekturą oraz tworzenie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

Rozważyć możliwość budowy nowych parkingów (również podziemnych). W miarę rozbudowy poszczególnych obiektów oraz budowy nowych – już na etapie sporządzania projektu – należy każdorazowo dokonywać analizy potrzebnej ilości miejsc parkingowych i rezerwować odpowiedniej wielkości tereny.

Szczegółnej uwagi na etapie sporządzania planu miejscowego wymagają lokalizacje elementów dysharmonizujących krajobraz, między innymi reklam zewnętrznych, co do których można w planie wprowadzić ograniczenia.

2. MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub/i wielorodzinna

Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego MN wyznaczone zostały we wszystkich strefach oprócz strefy III produkcyjno-usługowej. Największe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w strefie IV i V. Są to obszary położone w południowej części miasta Rypina, obecnie w większości użytkowane rolniczo.

Tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną MW, wyznaczono przede wszystkim w strefie II. Niewielkie nowe obszary oraz jako kontynuację i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono w strefach I, VI i VII.

W terenach oznaczonych symbolem MN/MW, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i wielorodzinnej. Podział funkcji w wyznaczonym obszarze ustalony zostanie na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

Wskaźniki urbanistyczne:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- powierzchnia zabudowy – w strefie IV i V (poza korytarzem ekologicznym) nie więcej niż 25% powierzchni działki lub terenu inwestycji, w korytarzu ekologicznym w strefie V i VIII nie więcej niż 15%, w pozostałych strefach nie więcej niż 35% działki lub terenu inwestycji
- powierzchnia biologicznie czynna – w strefie IV i V (poza korytarzem ekologicznym) nie mniej niż 60% powierzchni działki lub terenu inwestycji, w korytarzu ekologicznym w strefie V i VIII nie mniej niż 70% powierzchni działki lub terenu inwestycji, w pozostałych strefach nie mniej niż 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – zaleca się w strefie IV i V - 1500 m², w strefie V i VIII w korytarzu ekologicznym - 2000 m², w pozostałych strefach nie określa się

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki lub terenu inwestycji

- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego.

W zabudowie mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych dla środowiska, związanych z obsługą mieszkańców; również jako zabudowy usługowej wolnostojącej na wydzielonych działkach, stanowiącej nie więcej niż 30% terenu zabudowy mieszkaniowej.

W obszarach pozbawionych czytelnej struktury przestrzennej a także w terenach przeznaczonych pod nowe zainwestowanie należy dążyć do jednego charakteru zabudowy w obrębie określonej jednostki urbanistycznej. Zaleca się tworzenie w tych obszarach lokalnych przestrzeni centrotwórczych w oparciu o zabudowę usługową.

Zaleca się tworzenie przestrzeni publicznych, m.in: skwerów, placów, zieleńców wzbogaconych małą architekturą.

W terenach planowanych pod nowe zainwestowanie wprowadzać rozwiązania komunikacyjne (drogi) zapewniające sprawną komunikację wewnątrz jednostki urbanistycznej oraz bezpieczne połączenie z istniejącym układem sieci drogowej.

Zaleca się tworzenie ogólnodostępnych miejsc parkingowych. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zaleca się tworzenie zespołów garażowych. Unikać lokalizacji garaży blaszanych i innych obiektów tymczasowych.

Należy zmierzać do uporządkowania zabudowy we wnętrzach urbanistycznych, podwórkach.

3. MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub/i usługowa MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub/i usługowa MW/Up – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub/i usługowa – usługi publiczne

Tereny o wyżej wymienionych rodzajach zabudowy wyznaczone zostały we wszystkich strefach oprócz strefy III produkcyjno-usługowej. W terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem MN/U i MW/U dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) oraz odpowiednio zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). Na terenach MN/U dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 3 kondygnacji, natomiast na terenach MW/U dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podział funkcji w wyznaczonych terenach ustalony zostanie na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

Wskaźniki urbanistyczne:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 35% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – nie określa się

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki lub terenu,
- wysokość zabudowy – nie mniej niż 2 a maksymalnie do 5 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i wa-

runków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego

zabudowa usługowa

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu,
- w przypadku usług handlu powierzchnia sprzedaży nie większa niż 2000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu,
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 5 kondygnacji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego

zabudowa usługowa – usługi publiczne

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego

W terenie oznaczonym symbolem MW/Up położonym przy ul. Dr Fr. Dłutka i ul. Mławskiej ustala się

- w ramach zabudowy usługowej realizację usług publicznych, szczególnie na potrzeby uzupełnienia oraz rozwoju istniejącego w sąsiedztwie szpitala,
- w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się możliwość realizacji w parterze budynków mieszkalnych również innych usług nieuciążliwych dla środowiska, związanych z obsługą mieszkańców jak również zabudowy usługowej wolnostojącej na wydzielonych działkach, stanowiącej nie więcej niż 30% terenu zabudowy mieszkaniowej.

W obszarach pozbawionych czytelnej struktury przestrzennej a także w terenach przeznaczonych pod nowe zainwestowanie należy dążyć do jednego charakteru zabudowy w obrębie określonej jednostki urbanistycznej.

Zaleca się tworzenie przestrzeni publicznych, m.in: skwerów, placów, zieleńców wzbogaconych małą architekturą oraz tworzenie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

4. P – zabudowa produkcyjna

P/U – zabudowa produkcyjna lub/i usługowa

Tereny zabudowy produkcyjnej P oraz zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej P/U wyznaczone zostały przede wszystkim w strefie III (istniejąca zabudowa produkcyjna, produkcyjno-usługowa i usługowa z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych zakładów) oraz wzdłuż planowanej obwodnicy w strefie IV.

Dopuszcza się na ww. terenach lokalizację usług uciążliwych i nieuciążliwych, również jako zabudowy usługowej wolnostojącej na wydzielonych działkach.

Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej w strefie II, V, VI, VII i VIII (do czasu wyeksploatowania).

W terenach zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej w strefie II, VI, VII i VIII dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących zakładów. W strefie II, VI i VII w terenach zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej.

Lokalizację obiektów uciążliwych dla środowiska planować pod warunkiem zachowania standardów emisyjnych, gwarantujących zachowanie uciążliwości w granicach własności terenu,

Wskaźniki urbanistyczne:

zabudowa produkcyjna

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 70% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – obiekty produkcyjne zgodnie z wymaganiami technologicznymi, obiekty usługowe i administracyjno-socjalne - do 6 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego.

zabudowa usługowa

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- w przypadku usług handlu powierzchnia sprzedaży nie większa niż 2000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji.
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego.

Ustala się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji o szerokości uzależnionej od rodzaju zabudowy produkcyjno-usługowej i przeprowadzonej w ramach wydawania pozwolenia na budowę oceny oddziaływania danej inwestycji na środowisko, pomiędzy istniejącymi i planowanymi terenami zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej a sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami.

5. U – zabudowa usługowa

Up – zabudowa usługowa – usługi publiczne

Tereny przeznaczone na działalność usługową wyznacza się jako kontynuację istniejącej już zabudowy usługowej w strefach. Działalność usługowa uciążliwa może być prowadzona wyłącznie w wyznaczonych terenach produkcyjnych i produkcyjno-usługowych natomiast nieuciążliwa w wyznaczonych terenach usługowych, mieszkaniowo – usługowych oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, również jako zabudowa usługowa wolnostojąca na wydzielonych działkach.

Tereny oznaczone symbolem Up przeznacza się na cel usług publicznych, np.: budynki administracyjne, szkoły, szpital, sąd, policja, straż itp. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się tereny zieleni urządzonej oraz obiekty małej architektury. Na terenach oznaczonym Up utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne oraz istniejące budynki mieszkalno-handlowe.

W zabudowie usługowej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedno lub wielorodzinnej na podstawie analiz urbanistycznych, w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

Wskaźniki urbanistyczne:

zabudowa usługowa

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- w przypadku usług handlu powierzchnia sprzedaży nie większa niż 2000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji,

- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego

zabudowa usługowa – usługi publiczne

- powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji,
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego

Gabaryty i standardy obiektów użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenów usług publicznych należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji.

6. US - usługi sportu

Utrzymuje się dotychczasowe funkcje sportowo-rekreacyjne z wyposażeniem w nowe obiekty sportowe oraz dostosowanie terenów do szerokiej oferty sportowej.

Wskaźniki urbanistyczne:

- powierzchnia zabudowy – nie określa się,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się,
- wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji,
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych określonych na etapie sporządzania planu miejscowego

7. ZD - ogrody działkowe

Utrzymuje się dotychczasową funkcję ogrodów działkowych z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz dopuszcza się budowę nowych związanych z istniejącą funkcją terenu. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

Wskaźniki urbanistyczne:

- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni terenu inwestycji,
- wysokość zabudowy – 1 kondygnacja.

8. ZC - cmentarze

Utrzymuje się dotychczasową funkcję: cmentarz oraz zabudowa związana z funkcją cmentarza - kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbaria.

Dopuszcza się zabudowę gospodarczą związaną z obsługą cmentarza, lokalizację pomników, małej architektury, zieleni, infrastruktury technicznej i terenów komunikacji (parkingi, drogi wewnętrzne).

Dopuszcza się lokalizację usług handlu wyłącznie o charakterze ściśle związanym z cmentarzem: kwiaty, znicze. Zakaz prowadzenia handlu artykułami spożywczymi.

Wskaźniki urbanistyczne:

- powierzchnia zabudowy – nie ustala się,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- wysokość zabudowy – 1 kondygnacja (nie dotyczy kaplicy, dla której wysokości nie określa się).

9. **Z - zieleń urządzona** – utrzymuje się istniejącą zieleń, dopuszcza się realizację obiektów małej architektury służących wypoczynkowi i rekreacji oraz lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

10. **Pozostała zieleń** (oznaczona graficznie na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego jasno zielonymi, ukośnymi paskami)

Zieleń naturalna, istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia. Wprowadzać nowe nasadzenia zieleni.

Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiektów małej architektury.

11. **KS/U** – teren usług komunikacji/lub zabudowa usługowa
(**KS** – teren usług komunikacji)

Tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów, garaży oraz obiektów o funkcji usługowej związanej bezpośrednio z komunikacją samochodową, z wykluczeniem usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Lokalizację stacji paliw dopuszcza się jedynie w terenach KS nie sąsiadujących bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej.

Zaleca się tworzenie zespołów garażowych złożonych z garaży o jednolitym charakterze. Unikać lokalizowania garaży tymczasowych typu blaszak.

Na terenach parkingów dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych (stróżówka itp.). Zapewnić sprawny układ komunikacji wewnętrznej.

Wskaźniki urbanistyczne:

zabudowa usługowa

- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70% powierzchni działki lub terenu inwestycji.
- w przypadku usług handlu powierzchnia sprzedaży nie większa niż 2000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji,
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewnić zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także możliwości zbilansowania w jej obrębie potrzeb parkingowych

tereny parkingów, garaży:

- powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70% powierzchni działki lub terenu inwestycji; dopuszcza się zwiększenie do 100% w przypadku lokalizowania poszczególnych garaży na wydzielonych pod ten cel działkach.
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje,
- minimalna powierzchnia działki – nie ustala się.

12. **KK – teren kolei**

Teren zamknięty w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne w art. 2 pkt 9. (Dz. U. z 2010r. Nr 193 poz. 1287 z późn. zm.) Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. **Tereny infrastruktury technicznej:**

WU – wodociąg – ujęcie wody

KO, KP – kanalizacja – komunalna oczyszczalnia ścieków (**KO**), przepompownia ścieków (**KP**)

EE – tereny elektroenergetyki

T – stacja telefonii komórkowej

Tereny realizacji i utrzymania urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Adaptacja istniejących obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta.

Zagospodarowanie terenów zgodnie z funkcją i charakterem obiektów oraz uwzględnieniem zasad ochrony środowiska i przepisów odrębnych.

Wskaźniki urbanistyczne:

- powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki lub terenu inwestycji
- powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się, zachować możliwie największą powierzchnię biologicznie czynną,
- wysokość zabudowy – nie ustala się.
- minimalna powierzchnia działki – nie ustala się.

14. Tereny wyłączone z zabudowy:

- lasy (ZL) - dla których nie dokonano zmiany przeznaczenia na cele inne niż leśne, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
- wody powierzchniowe: ciek, rowy, oczka wodne, za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej
- pasy drogowe dróg publicznych (ulic) i wewnętrznych, za wyjątkiem obiektów związanych z drogą oraz infrastrukturą techniczną.

15. Tereny występowania ograniczeń dla zabudowy:

- tereny znajdujące się w strefie szczególnego zagrożenia powodzią: dolina rzeki Rypienicy, zagospodarowanie tych terenów należy podporządkować ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwa wskazane w przepisach odrębnych¹
- tereny wyposażone w podziemną sieć drenarską. W przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach zdrenowanych należy dokonać przebudowy sieci drenarskiej,
- tereny zadrzewień, torfowisk, tereny łąkowo - bagienne i pastwiska,
- tereny o trudnych warunkach geoinżynierskich,
- obszary ogrodów działkowych,
- cmentarze oraz strefy ochrony sanitarnej o szerokości 50m od terenu czynnego cmentarza - wprowadza się zakaz zabudowy obiektami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz nowej zabudowy mieszkaniowej,
- tereny kolejowe (dopuszcza się odstępstwa na podstawie przepisów szczególnych i planów miejscowych),
- teren korytarza ekologicznego o znaczeniu wojewódzkim (dopuszcza się odstępstwa na podstawie niniejszego studium i planów miejscowych),
- obszary ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN (dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi).

5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Prawidłowo realizowana polityka przestrzenna na obszarze miasta winna być postrzegana jako powiązanie założonych celów rozwoju miasta z pożądanymi jego zmianami w strefach funkcjonalno-przestrzennych z zachowaniem i kształtowaniem jego systemu ekologicznego, zachowaniem obszarów i obiektów podlegających ochronie prawnej oraz eliminacją wszelkich zagrożeń mogących zakłócić jego stan i funkcjonowanie. Przestrzenny rozwój miasta powinien uwzględniać istniejące wartości przyrodnicze i krajobrazowe własne, jak również zasoby najbliższego otoczenia.

5.1. Przyrodnicze kierunki rozwoju miasta – ochrona środowiska i jego zasobów

¹ obecnie ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne – Dz.U.2012.145 z późn. zm.

Ocena aktualnego stanu środowiska przyrodniczego na obszarze miasta oraz identyfikacja najważniejszych problemów ekologicznych i przestrzennych pozwalają określić ogólne przyrodnicze kierunki rozwoju przestrzennego miasta:

- zapewnienie trwałości istnienia ekologicznych funkcji środowiska miasta,
- racjonalizacja wykorzystania terenów zieleni oraz lasów komunalnych na cele rozwoju funkcji sportu i rekreacji,
- zapewnienie trwałości istnienia ekologicznych funkcji obiektów i obszarów chronionych na mocy przepisów odrębnych,
- zachowanie właściwych proporcji terenów otwartych (powierzchni terenów biologicznie czynnych) do terenów zainwestowanych,
- kształtowanie pasów zieleni o funkcji izolacyjnej i ochronnej wzdłuż ciągów komunikacji,
- kształtowanie przestrzeni zapewniające przewietrzanie obszarów zurbanizowanych,
- uwzględnienie działań prowadzących do poprawy jakości wód powierzchniowych (rzeka Rypienica),
- stosowanie przepisów ustawy prawo wodne w stosunku do rzeki Rypienicy, istotnej dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, stanowiącej własność publiczną, w stosunku do której Marszałek Województwa sprawuje prawa właścicielskie,
- uwzględnienie działań prowadzących do poprawy jakości wód podziemnych oraz bezwzględna ochrona i przestrzeganie zasad zagospodarowania terenów komunalnych ujęć wód,
- uwzględnienie działań prowadzących do poprawy stanu jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego,
- uwzględnienie zasad ochrony gruntów przed erozją - ochrona terenów osuwiskowych przed zainwestowaniem,
- uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego jako terenów wyłączonych spod zainwestowania lub dopuszczenie możliwości zainwestowania warunkowego,
- eliminacja niezgodności pomiędzy użytkowaniem terenu a warunkami przyrodniczymi,
- wdrażanie nowoczesnego systemu gospodarki odpadami wraz z pełną realizacją Planu Gospodarki Odpadami.

Prawidłowo realizowana polityka gospodarki przestrzennej na obszarze miasta musi w pełni uwzględniać ochronę istniejącego systemu ekologicznego, eliminować wszystkie źródła zagrożeń, które mogą negatywnie oddziaływać na jego stan i funkcjonowanie. Konieczna jest też poprawa jakości środowiska wraz z wzbogaceniem jego zasobów i walorów krajobrazowych. Realizacja powyższych zadań jest istotnym warunkiem rozwoju zrównoważonego, polegającego na gospodarowaniu w harmonii z przyrodą, z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska, wynikających z głównych założeń polityki ekologicznej państwa, województwa, powiatu i gminy.

Ważnym elementem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej są i będą obszary decydujące o zasobach i jakości środowiska biotycznego miasta oraz warunkach życia człowieka tj. lasy, kompleksy łąkowo - bagienne, cieki i tereny zieleni miejskiej pełniące w krajobrazie miasta funkcje ochronne, krajobrazowo-estetyczne, regulacyjne w zakresie gospodarki wodnej oraz ważne węzły ekologiczne. Mimo że obszary te nie podlegają ochronie prawnej, pełnią ważne funkcje środowiskotwórcze, co powinno decydować o ich ochronie i ograniczeniu zabudowy, z możliwością wzbogacania ich naturalnych zasobów oraz przystosowania do pełnienia funkcji turystycznych, sportowych i rekreacyjnych.

Przestrzennie zróżnicowana struktura ekologiczna miasta wymaga ustalenia priorytetów zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego dla terenów o niejednakowych predyspozycjach do pełnienia planowanych funkcji. Winny one opierać się o zasady:

- ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego;
- kształtowania nowych struktur przyrodniczych;
- zachowania ładu przestrzennego w harmonii z otaczającym krajobrazem;
- ograniczanie i eliminację punktowych i przestrzennych źródeł negatywnie oddziałujących na środowisko i warunki życia mieszkańców.

System ekologiczny miasta oparty jest przede wszystkim o dolinę rzeki Rypienicy. Stanowi ona ważny element dla obecnej i przyszłej przestrzennej struktury miasta o istotnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Dolina rzeki Rypienicy położona jest w obszarze korytarza ekologicznego o znaczeniu wojewódzkim, zapewniającego ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, wyznaczonego w

Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, obejmującego swym zasięgiem części gmin: Skępe, Rogowo, Skrwilno, Rypin (w tym miasto Rypin) i Osiek.

Jako uzupełnienie systemu ekologicznego miasta należy zachować istniejące i kształtować nowe tereny ogrodów działkowych.

Na terenie miasta brak jest obszarów objętych ochroną, nie utworzono tu parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, rezerwatu przyrody. Znajdują się tu drzewa uznane, za pomniki przyrody ujęte w tabeli nr 2.

Zgodnie z w/w uchwałą zabronione jest wycinanie, niszczenie lub uszkodzanie drzew, zrywanie pączków, kwiatów i owoców, zanieczyszczanie terenu wokół pomnika przyrody oraz umieszczanie tablic, napisów i innych znaków na w/w drzewach.

Obszary zurbanizowane, obejmujące zwartą zabudowę oraz tereny planowane do zurbanizowania, na których wystąpiły bądź wystąpią znaczne przekształcenia środowiska, powinny w swej strukturze charakteryzować się wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Tworzyć je powinna użytkowa i ozdobna zieleń przydomowa, zieleń pełniąca funkcje ochronne, wykształcona wzdłuż ciągów komunikacji, obiektów usługowych i przemysłowych oraz ogólnodostępne tereny zieleni miejskiej (skwery, zieleńce, place zabaw i rekreacji itp.).

Kierunkowym działaniem skutecznie łagodzącym narastające dysfunkcje w rozwoju przestrzeni poszczególnych obszarów jest zachowanie środowiskowych normatywnych urbanistycznych gwarantujących zachowanie istniejących i tworzenie nowych przestrzeni zieleni.

W stosunku do terenów zainwestowanych w poszczególnych strefach funkcjonalno – przestrzennych należy przyjąć taki kierunek zmian w zagospodarowaniu, który będzie wpływał na poprawę warunków bio i topoklimatycznych. Przyjmując kierunek naprawczy w stosunku do obecnego zagospodarowania terenów należy dążyć do:

- eliminowania bądź łagodzenia sąsiedztwa funkcji sobie przeciwstawnych,
- wydzielenia terenów pełniących funkcje stref izolacyjnych pomiędzy terenami o przeciwstawnych sobie funkcjach, które urządzone jako tereny zieleni mogą pełnić funkcję ochronną, izolacyjną i biernego wypoczynku,
- łagodzenia przeinwestowania terenów poprzez biologiczne wzbogacanie ich w elementy środowiskotwórcze.

Równie ważnymi czynnikami decydującymi o zasobach i jakości środowiska przyrodniczego oraz warunkach życia człowieka a związanymi ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta są:

- gospodarka ściekowa - jako zadanie priorytetowe zakłada się likwidację wszystkich źródeł zanieczyszczeń gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- stan czystości powietrza atmosferycznego - jako zadanie priorytetowe uznaje się likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń pochodzących z palenisk domowych poprzez zmianę czynnika grzewczego z tradycyjnego na paliwa ekologiczne o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ochrona powierzchni ziemi - jako zadanie priorytetowe uznaje się objęcie zorganizowanym systemem gromadzenia, wywozu i utylizacji odpadów wszystkich posesji na terenie miasta.

5.2. Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku

O jakości życia w mieście decyduje poziom rozwoju jego podstawowych funkcji: warunków zamieszkania, pracy i wypoczynku. Dodatkowym atutem świadczącym o atrakcyjności miasta jest jego fizjonomia, czyli krajobraz miejski.

Zasoby i walory środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta przedstawione w uwarunkowaniach rozwoju są „magnesem” przyciągającym i ukierunkowującym społeczeństwo do różnorodnego z nich korzystania, jak również rozwijania wielu przyrodniczych form rekreacji, stąd podstawowe kierunki kształtowania i rozwoju turystyki powinny skupiać się na wykorzystaniu zasobów i walorów samego miasta - urozmaiconej rzeźby terenu, rzeki Rypienicy, walorów kulturowych (obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - 5 obiektów i zespołów zabytkowych, w tym układ urbanistyczny miasta Rypina, o potencjalnych walorach turystycznych) oraz walorów krajobrazowych gmin sąsiednich dających możliwość uprawiania różnych form rekreacji i wypoczynku.

Powyższe założenia winny być realizowane poprzez następujące ogólne kierunki rozwoju:

- kształtowanie miejskiego systemu przyrodniczego w formach zapewniających ciągłość przestrzenno-funkcjonalną obszarów naturalnych i zieleni w strefach zurbanizowanych, tj. m.in. poprzez realizację ciągów zieleni (korytarzy ekologicznych) o kierunkach prostopadłych do doliny rzeki Rypienicy i włączenie go w ciąg korytarza ekologicznego o znaczeniu wojewódzkim jako powiązanie obszarów chronionych z terenu województwa,

- zachowanie i ochrona wartości krajobrazowych terenów otwartych doliny rzeki Rypienicy – w celu wypełnienia zagospodarowaniem wypoczynkowo-rekreacyjnym (parki, ogrody, zieleńce) wraz z niezbędną bazą typu obiekty i urządzenia sportu, kultury i gastronomii (o kubaturze i architekturze dostosowanej do charakteru obszaru) oraz uzupełniająco funkcją mieszkaniową jednorodziną o charakterze ekstensywnym;
- utrzymanie istniejących zasobów sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowych,
- utrzymanie istniejących i wytyczenie oraz realizacja nowych ścieżek pieszo-rowerowych łączących tereny rekreacyjno-wypoczynkowe miasta w jeden system.

5.3. Obszary, obiekty i zasady ochrony krajobrazu kulturowego

Rozwijająca się od lat urbanizacja na obszarze miasta spowodowała głębokie zmiany w pierwotnym krajobrazie. Przede wszystkim zwarta zabudowa mieszkalno – usługowa samego centrum miasta oraz zabudowa mieszkaniowa i techniczna – produkcyjna, przekształciły pierwotne środowisko nadając mu wyraźne cechy antropogeniczne.

Istniejące elementy przyrodnicze, pola uprawne z zabudową rozproszoną w południowo – wschodniej części miasta, tereny zabudowane oraz towarzysząca jej infrastruktura komunikacyjna tworzą charakterystyczny krajobraz kulturowy. Dominuje on na większości obszaru miasta. Wyjątek stanowi dolina Rypienicy (przede wszystkim południowo – zachodnia część obszaru miasta) oraz niewielkie tereny lasów.

Ochrona krajobrazu kulturowego podlega zasadom ochrony na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których określone są zasady ochrony terenów wartościowych krajobrazowo. W studium wskazane są tereny do opracowania miejscowych planów, dla których wymagane jest sformułowanie powyższych zasad oraz wszystkie tereny, których sposób zagospodarowania wymaga wprowadzenia projektowanego nowego układu komunikacyjnego i rozwiązania infrastruktury technicznej, ze szczególnym zwróceniem uwagi na gospodarkę wodno – ściekową. Tereny te wymienione są w rozdziale „obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ze względu na uwarunkowania lokalne”.

Ustalenie ochrony dla tych części miasta powinno dotyczyć głównie zasad i standardów kształtowania zabudowy w harmonii z otaczającym krajobrazem, charakterem i stylistyką architektoniczną obiektów.

5.4. Obszary, obiekty i zasady ochrony uzdrowisk

Na terenie miasta Rypina nie znajdują się obszary i obiekty uzdrowiskowe.

6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru, zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków i parków kulturowych oraz wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej w oparciu o analizę stanu istniejącego, analizę materiałów wejściowych, w tym kartograficznych, ikonograficznych.

Strefa kulturowa polityki ponadlokalnej

Za główne kierunki kształtowania ponadlokalnej polityki przestrzennej w zakresie dziedzictwa kulturowego przyjęto ścisłą ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wyszczególnionych w tabeli 8 (uwarunkowania).

Wobec obiektów i zespołów obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy przestrzegać nadzorów i uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu, delegatura we Włocławku przy realizacji następujących działań:

- prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- wykonywaniu robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- prowadzeniu badań konserwatorskich,

- prowadzeniu badań architektonicznych,
- dokonywaniu podziału zabytku,
- zmianie przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku,
- umieszczaniu na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam itp.,
- podejmowaniu innych działań, które mogłyby doprowadzić do naruszenia substancji zabytku.

W przypadku historycznego założenia urbanistycznego miasta szczególnej ochronie podlegają:

- osie kompozycyjne, powiązania widokowe;
- kompozycje układów zieleni;
- historyczne podziały parcelacyjne.

Instrumentem realizacji powyższych zasad są odpowiednie ustalenia w planach zagospodarowania przestrzennego zawierające szczegółowe wytyczne konserwatorskie oraz wymóg udziału służb konserwatorskich w postępowaniu lokalizacyjnym (w granicach układu urbanistycznego pokazanego w części graficznej studium).

Strefa kulturowa polityki wewnętrznej

Za główne kierunki kształtowania wewnętrznej polityki przestrzennej w zakresie dziedzictwa kulturowego przyjęto:

1. Ochronę konserwatorską planowanych do wpisu do rejestru zabytków oraz pozostałych obiektów uznanych za dobra kultury, znajdujących się w ewidencji Urzędu Ochrony Zabytków wyszczególnionych w tabeli 8 i 9 (uwarunkowania).

Wobec w/w obiektów wszelkie prace podlegające zgłoszeniu, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu, delegatura we Włocławku.

Problem stanowią tereny (obiekty) zabytkowe zagrożone degradacją lub niewłaściwą modernizacją. Są to przede wszystkim obiekty ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a nie wpisane do rejestru zabytków. Tworzą one charakterystyczną część historycznego układu urbanistyczno-przestrzennego w najstarszej części Rypina – Obszar historycznej struktury przestrzennej, z zachowaną zabudową z końca XIX w. - początku XX w. Jest to obszar zabytkowy, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków / Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, podlegający ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b oraz art. 7 pkt 4 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami). W obszarze tym należy:

- zachować historyczne rozplanowanie ulic, linii zabudowy, usytuowania na działce i wysokości budynków,
- przy nowej zabudowie zastosować zasadę dobrej kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali, bryły, geometrii dachu oraz usytuowania na działce,
- utrzymać a istniejące ukształtowanie terenu, układ wodny i szatę roślinną,
- wprowadzić zakaz wznoszenia dominant przestrzennych, wysokich urządzeń technicznych (masztów, wież, siłowni wiatrowych), powodujących przesłonięcie osi widokowej na zabytkowe obiekty znajdujące w się w sąsiedztwie,
- planowane inwestycje prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Dla zachowania walorów architektoniczno-krajobrazowych istotne będą działania zapobiegające pogarszaniu stanu technicznego i przebudowie niezgodnej z pierwotną koncepcją architektoniczną budynków.

2. Ochronę stanowisk archeologicznych wymienionych w tabeli 10 (uwarunkowania) oraz przedstawionych na mapie studium, w obrębie których dla wszelkiej działalności inwestycyjnej muszą być ustalone warunki ochrony konserwatorskiej, a wszelkie prace ziemne prowadzone mogą być jedynie pod nadzorem archeologicznym; w razie stwierdzenia relikwów kultury materialnej teren powinien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

Zgodnie z art. 19 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm. z dnia 17.09.2003 r.), przy uwzględnieniu Rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 14 maja 2004 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. Nr 124 poz. 1305 z dnia 2 czerwca 2004 r.), opracowany został

„Gminny program opieki nad zabytkami miasta Rypina” wraz z gminną ewidencją zabytków przyjęty Uchwałą Rady Miasta Rypina Nr XI/68/11 z dnia 26 sierpnia 2011r.

Obszary, obiekty i zasady ochrony dóbr kultury współczesnej

Ochrona dóbr kultury współczesnej jako element krajobrazu kulturowego podlega zasadom ochrony na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których określone są zasady ochrony budynków, zespołów budynków, terenów wartościowych krajobrazowo. W związku z powyższym w studium wskazane są tereny do opracowania miejscowych planów, dla których wymagane jest sformułowanie powyższych zasad. Tereny te wymienione są w rozdziale „obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ze względu na uwarunkowania lokalne”.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Zakłada się, że istniejący system obsługi komunikacyjnej miasta Rypina, na który składają się:

- komunikacja drogowa,
- komunikacja kolejowa (aktualnie wykorzystywana w znikomym stopniu),

nie ulegnie w najbliższej przyszłości diametralnej zmianie wzbogacającej system o nowe gałęzie transportu.

Podstawowe problemy systemu transportowego miasta Rypina są zbieżne z problemami definiowanymi na terenie całego kraju, zarówno w ośrodkach miejskich, jak i poza nimi.

7.1. Komunikacja drogowa

Przyjmuje się następujące ustalenia

Drogi publiczne na terenie miasta Rypina ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie:

1. drogi wojewódzkie,
2. drogi powiatowe,
3. drogi gminne.

Ulice leżące w ciągu dróg publicznych należą do tej samej kategorii co te drogi.

Zarządcą dróg publicznych na terenie miasta Rypin jest:

- drogi wojewódzkie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy,
Rejon Dróg Wojewódzkich we Włocławku (droga Nr 557)
Rejon Dróg Wojewódzkich w Wąbrzeźnie (pozostałe drogi)
- drogi powiatowe – Powiatowy Zarząd Dróg w Rypinie
- drogi gminne – Urząd Miasta Rypin

W celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadza się następujące klasy ulic na terenie miasta Rypin:

- główne, oznaczone symbolem G,
- zbiorcze, oznaczone symbolem Z,
- lokalne, oznaczone symbolem L,
- dojazdowe, oznaczone symbolem D.

- Szerokość ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

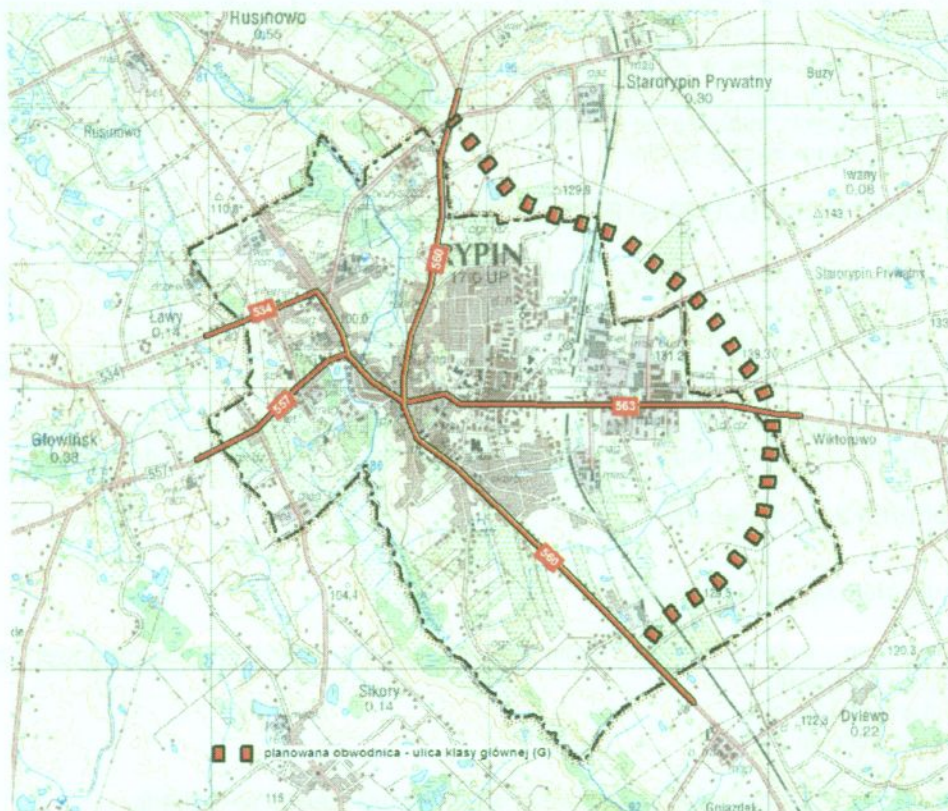
7.2. Elementy układu komunikacji drogowej wymagające rozbudowy, przebudowy oraz usprawnienia

- Wprowadzenie do układu komunikacyjnego miasta przebiegu południowo-wschodniej obwodnicy miasta Rypina o parametrach drogi klasy G, o przekroju jednojezdniowym, położonej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 560 Brodnica – Bielsk.

Planowana obwodnica miasta Rypina – ulica klasy G – rozpoczyna swój przebieg w południowej części miasta w strefie IV, którą przecina z zachodu na wschód, dalej przebiega przez teren gminy Rypin, następnie na niewielkim odcinku w północnej części miasta w strefie II, a w swym końcowym odcinku łączy się z drogą nr 560 w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową Nr 1837C Zdroje – Starorypin na terenie gminy Rypin.

Brak obwodnicy jest podstawowym mankamentem układu komunikacyjnego miasta, gdzie ruch tranzytowy oraz międzydzielnicowy prowadzony jest przez centrum miasta. Objawia się to nadmiernym przeciążeniem śródmieścia, szczególnie w rejonie Placu Sienkiewicza i skrzyżowania ulic Warszawska, Mławska, Piłsudskiego.

Przyjęta klasa drogi obwodnicy – G jest zgodna z obecną klasyfikacją drogi Nr 560 Brodnica – Bielsk.



- Przebudowa ulic leżących w ciągach dróg wojewódzkich w celu dostosowania parametrów technicznych i użytkowych tych ulic do wymogów odpowiadających klasom G i Z.
- Wprowadzenie do układu komunikacyjnego miasta dwóch odcinków ulicy klasy zbiorczej Z umożliwiającej obsługę komunikacyjną terenów rozwojowych zlokalizowanych w południowej i wschodniej części miasta (strefa IV).
- Przebudowa ulic leżących w ciągach dróg powiatowych w celu dostosowania parametrów technicznych i użytkowych tych ulic do wymogów odpowiadających klasom G i Z.
- Utwardzenie istniejących ulic lokalnych L i dojazdowych D, które aktualnie posiadają nawierzchnię gruntową; urządzenie tych ulic (budowa chodników, zatok postojowych, systemu odwodnienia i oświetlenia).
- Realizacja – w miarę potrzeb – nowych ulic obsługujących tereny rozwojowe miasta z zachowaniem odpowiednich parametrów przekroju poprzecznego umożliwiających lokalizację pasów zieleni oddzielających chodniki od jezdni, a tym samym ograniczających negatywny wpływ ruchu pojazdów na tereny otaczające.
- Sukcesywna realizacja spójnej sieci ścieżek rowerowych; dotyczy to zarówno szlaków turystycznych jak i dojazdów do szkół, obiektów usługowych, miejsc pracy.

Istniejące zagospodarowanie przestrzenne w wielu miejscach uniemożliwia wydzielenie niezależnych dróg rowerowych, dlatego w celu stworzenia układu rowerowego niezbędna będzie elastyczność w wykorzystaniu wszystkich możliwości:

- rower może być traktowany jako wolny pojazd i wtedy urządzenia drogowe i organizacja ruchu na drogach i ulicach muszą być odpowiednio przystosowane – np. wydzielenie pasów rowerowych do przyjęcia tego ruchu,
- ruch rowerowy może być traktowany jako zbliżony do ruchu pieszego i wtedy układ tras pieszych i rowerowych musi ulec dostosowaniu do wspólnych wymagań ruchu,
- ruch rowerowy może być traktowany jako niezależny i wtedy należy go wydzielić w formie niezależnych dróg rowerowych, prowadzonych równolegle lub z dala od istniejących dróg i ulic.

Z uwagi na istniejące zagospodarowanie przestrzenne oraz zabudowę uliczną miasta Rypin aktualnie nie zawsze są możliwości wydzielenia w obrębie istniejących ulic samodzielnych ścieżek dla rowerzystów. Wyznaczone w mieście trasy powinny stanowić przedłużenie szlaków turystycznych wyznaczonych w terenach sąsiednich.

Realizację spójnej sieci ścieżek rowerowych należy prowadzić etapami. Na początku należy wymóc od inwestorów i projektantów uwzględnienie potrzeb komunikacji rowerowej na terenach nowych inwestycji. Następnie, tam gdzie to jest tylko możliwe, należy wprowadzić ścieżki rowerowe wydzielając np. z chodników pasy szerokości 1,5 – 2,5 m odpowiednio oznakowane znakami poziomymi oraz pionowymi. Należy wprowadzić zakaz wjazdu pojazdów silnikowych na ciągi rowerowe; przed instytucjami i zakładami pracy organizować miejsca do parkowania rowerów.

- Rozwój urządzeń komunikacyjnych jak stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, kompleksy garaży - stosownie do popytu na usługi motoryzacyjne.
Elementy te w aspekcie rozwoju poddawane będą zasadzie równoważenia popytu i podaży. Ich rozwój powinien następować w oparciu o nowoczesne rozwiązania i wyposażenie gwarantujące zaspokojenie potrzeb motoryzacyjnych.
- Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.
Wraz ze wzrostem motoryzacji na terenie miasta Rypina potrzeby zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych będą nabierały znaczenia.
W miarę rozbudowy poszczególnych obiektów oraz budowy nowych – już na etapie sporządzania projektu – należy każdorazowo dokonywać analizy potrzebnej liczby miejsc parkingowych i rezerwować odpowiedniej wielkości tereny.
- Zwracanie uwagi na ochronę środowiska przyrodniczego oraz życia człowieka przed negatywnym oddziaływaniem ruchu ulicznego.

Należy dążyć do stosowania prawidłowych rozwiązań urbanistycznych, zachowując wymagane przepisami szczegółowymi odległości linii zabudowy od elementów układu komunikacyjnego.

Usługi komunikacji lokalizować w obszarach wskazanych na mapie „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” i oznaczonych symbolem KS/U i KS, oraz w zależności od potrzeb, w terenach inwestycyjnych opisanych w rozdziale 4.

7.3. Komunikacja kolejowa

Przez teren miasta Rypina przebiega trasa kolei normalnotorowej, jednotorowej, relacji Kutno – Brodnica, oznaczona na mapie „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem KK. Linia ta do niedawna była linią pasażersko-towarową, aktualnie przewozy pasażerskie są zawieszane. Zakłada się utrzymanie jej przebiegu przez teren miasta.

W północno – wschodniej części miasta zlokalizowany jest dworzec kolejowo – autobusowy (obecnie użytkowany jako obiekt usługowy – gastronomia) oraz bocznicę do rozładunku i załadunku towarów.

Celem ochrony środowiska biotycznego przed negatywnym oddziaływaniem kolei należy stosować odpowiednie rozwiązania techniczne i urbanistyczne, polegające na zachowaniu odpowiednich linii zabudowy wynikających z przepisów szczegółowych.

7.4. Komunikacja zbiorowa

Należy z dużym prawdopodobieństwem założyć, że podstawowym środkiem komunikacji zbiorowej na terenie miasta Rypin pozostanie nadal autobus.

Trudno dzisiaj przesądzać o dalszych losach przewozów pasażerskich na kolei. Głównym czynnikiem decydującym o losach tej formy transportu pasażerskiego będzie rachunek ekonomiczny PKP.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Podstawowym celem z zakresu infrastruktury technicznej jest wzrost poziomu rozwoju poszczególnych mediów infrastruktury technicznej jako czynnika powodującego wzrost poziomu życia ludności i rozwoju społeczno-gospodarczego, jak również osiągnięcia odpowiedniej jakości środowiska przyrodniczego. Cel ten można osiągnąć poprzez:

- zapewnienie wszystkim mieszkańcom miasta dostępu do centralnego zaopatrzenia w wodę poprzez rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej,
- dalszą przebudowę mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w celu dostosowania jej parametrów do wymogów unijnych oraz rozbudowę miejskiego systemu kanalizacji rozdzielczej w celu skanalizowania całego obszaru miasta,
- budowę Lipnowsko-Rypińskiego Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi w oparciu o instalacje regionalne w Lipnie i Puszczy Miejskiej (gmina Rypin) zgodnie z Planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2018-2023 oraz objęcie 100% mieszkańców miasta selektywną zbiórką odpadów.
- stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych niskoemisyjnych i/lub bezemisyjnych (np. gaz, energia elektryczna, energia solarna itp.).

8.1. Zaopatrzenie w wodę

Jednym z celów polityki ekologicznej państwa jest zapewnienie mieszkańcom dostępu do wody o jakości odpowiadającej normom wody do spożycia oraz niezbędnej ilości na potrzeby socjalno – bytowe. Docelowy układ miejskiej sieci wodociągowej zasilany będzie z dwóch istniejących stacji wodociągowych. Zakłada się 100% zaopatrzenia mieszkańców w wodę z wodociągów miejskich. W tym celu konieczna jest realizacja następujących przedsięwzięć:

- dalsza rozbudowa sieci wodociągowej w zależności od potrzeb, umożliwiających bezawaryjną dostawę wody do nowych odbiorców,
- remont starych sieci wodociągowych,
- wymiana sieci wodociągowych z rur azbestowo – cementowych,
- remont i rozbudowa istniejących miejskich ujęć wody w zależności od potrzeb.

Przebudowa i rozbudowa sieci wodociągowej zagwarantuje nieprzerwane dostawy wody mieszkańcom Rypina, zmniejszy ilość występujących awarii sieci wodociągowych oraz wpłynie na obniżenie kosztów eksploatacji sieci i zapewni poprawę jakości wody.

Obecnie dla ujęcia wody „Warszawska” strefa ochronna ogranicza się tylko do strefy znajdującej się w obrębie istniejącego ogrodzenia ujęcia. Konieczne jest sporządzenie dokumentacji hydrogeologicznej oraz ustanowienie strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej dla tego ujęcia wody.

Z analizy lokalnych warunków środowiska, sposobu jego zagospodarowania, a także warunków hydrogeologicznych dla ujęcia wody „Bielawy – Bielawki” strefa ochronna ograniczona była tylko do strefy w obrębie istniejącego ogrodzenia ujęcia. Ze względu jednak na położenie w sąsiedztwie ujęcia wody terenów produkcyjno-usługowych (zakładów o szkodliwym oddziaływaniu na środowisko) konieczne jest sporządzenie dokumentacji hydrogeologicznej w celu określenia czy dla tego ujęcia konieczne jest wyznaczenie strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej, czy też można odstąpić od ich wyznaczenia.

Ujęcia wody oznaczone są na mapie „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem WU.

8.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

W zakresie systemu kanalizacji głównym kierunkiem rozwoju jest objęcie systemem kanalizacji sanitarnej całego obszaru miasta. Aby w pełni rozwiązać problem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków zakłada się:

w zakresie ścieków sanitarnych i ich oczyszczania:

- utrzymanie i rozbudowę w zależności od potrzeb miejskiej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków,
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej w obszarach miasta jeszcze nie skanalizowanych,
- realizację sieci kanalizacyjnych zgodnie z wyznaczonym obszarem aglomeracji kanalizacyjnej o RLM 29 811, zatwierdzonym Rozporządzeniem Wojewody Nr 91/2006 z dnia 01 sierpnia 2006r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Rypin (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z dnia 16 sierpnia 2006r. Nr 107 poz. 1632). Burmistrz Miasta wystąpił do Marszałka Województwa o zmniejszenie zasięgu obszaru aglomeracji,
- realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, w miejscach gdzie jest niemożliwa technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona budowa sieci kanalizacyjnych,

- bieżący remont sieci, w celu zmniejszenia dopływu wód infiltracyjnych i przypadkowych, głównie poprzez likwidację podłączeń kanałów deszczowych do sanitarnych i uszczelnianie sieci,
 - przebudowę kanałów o wyczerpanej przepustowości, rozbudowę systemów istniejących w taki sposób by zmaksymalizować liczbę podłączeń posesji istniejących,
- w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- budowę urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe (separatory, piaskowniki) oraz właściwą eksploatację wpustów ulicznych, które stanowią pierwszy stopień oczyszczania ścieków deszczowych,
 - systematyczną rozbudowę kanalizacji deszczowej ponieważ istniejąca sieć kanalizacji deszczowej jest niewystarczająca dla odprowadzania wód opadowych z terenu miasta,
 - budowę kolektorów i kanałów deszczowych w ramach rozbudowy układu komunikacyjnego,
 - bieżące prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych poprawiających stan techniczny rowów odwadniających oraz zachowanie cieków powierzchniowych dla swobodnego spływu wód.

Oczyszczalnia ścieków oraz przepompownia ścieków oznaczone są na mapie „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” odpowiednio symbolami KO i KP.

8.3. Gospodarka energetyczna

8.3.1. Gospodarka gazowa

Na terenie miasta nie występuje sieć gazociągów, w związku z powyższym nie została rozwinięta gospodarka gazem przewodowym.

Mając na uwadze wysokie walory gazu ziemnego jako czynnika energetycznego, umożliwiającego realizację polityki proekologicznej i podnoszenie standardu życia ludności w zakresie gazownictwa, z pozyskanych środków zewnętrznych w ramach II konkursu Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2007-2013, priorytet X Bezpieczeństwo energetyczne, w tym dywersyfikacja źródeł energii. Działanie 10.2 – Budowa systemów dystrybucji gazu ziemnego na terenach niezgazyfikowanych i modernizacja istniejących sieci dystrybucji zrealizowano gazociąg średniego ciśnienia relacji Brodnica – Rypin, stanowiący źródło zasilania dla MPEC oraz odbiorców na obszarze miasta Rypin. Pozwoli to na realizację sieci rozdzielczej na terenie miasta.

Docelowe zaopatrzenie miasta w paliwo gazowe uzależnione jest od warunków ekonomicznych i technicznych uzasadniających budowę systemu gazociągów, a wynikających z tempa wielofunkcyjnego rozwoju miasta. Występujący na rynku brak stabilności cen gazu skutkuje spadkiem zainteresowania wykorzystaniem go jako ekologicznego źródła energii. W związku z powyższym rozwój gazownictwa na terenie miasta uzależniony jest nie tylko od realizacji gazociągu przesyłowego doprowadzającego gaz z systemu krajowego, lecz również od wzajemnych relacji cenowych występujących pomiędzy różnymi rodzajami nośników energii.

Lokalizację planowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przedstawiono na poniższej mapie.

Załącznik nr 1

Mapa poglądowa
z wytyczeniem granic
i linii sieci gazowej
w ramach
projektu "Budowa i modernizacja
sieci gazowej w Rypinie"
z dnia 08.10.2015 r.



Ryc. 3 Mapa poglądowa – gazyfikacja gminy Rypin

Źródło: Wniosek do Studium Pomorskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.

8.3.2. Gospodarka ciepła

Zmiany zachodzące w udziale paliw w zaopatrzeniu miasta w ciepło, polegające na wycofywaniu się ze spalania węgla na rzecz gazu, oleju oraz korzystania z energii elektrycznej do celów grzewczych zmieniają strukturę pokrycia zapotrzebowania na ciepło przez poszczególne media. Prawo swobodnej konkurencji mediów energetycznych jako wyróżnik będzie miało koszty, ograniczenia wynikające z ochrony środowiska oraz pewność dostawy.

W związku z powyższym w zakresie ciepłownictwa zakłada się:

- sukcesywną przebudowę urządzeń grzewczych w celu zastosowania paliw o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do środowiska oraz instalowaniu sprawnych urządzeń zmniejszających emisję szkodliwych substancji do atmosfery,
- opracowanie i sukcesywne wdrażanie programu restrukturyzacji gospodarki ciepłej miasta, szczególnie w dzielnicy śródmiejskiej (likwidacja indywidualnego ogrzewania piecami węglowymi),
- ogrzewanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejskiej sieci ciepłowniczej lub dla budynków nie podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej zmianę dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w ciepło na rzecz nowoczesnych, ekologicznych systemów grzewczych - indywidualnie dla każdego z budynków,
- rozwiązywanie potrzeb ciepłych budownictwa jednorodzinnego w zależności od ekonomicznych uwarunkowań – z miejskiego systemu ciepłowniczego, bądź ze źródeł lokalnych lub indywidualnych z zastosowaniem systemów grzewczych opartych o paliwa ekologiczne niskoemisyjne i/lub bezemisyjne.

8.3.3. Gospodarka elektroenergetyczna

Jednostką zaopatrującą miasto w energię elektryczną jest Koncern Energetyczny ENERGA S.A. Oddział Zakład Energetyczny Toruń,

W zakresie zadań ponadlokalnych elektroenergetyki zakłada się:

- adaptację do istniejącego i planowanego sposobu zagospodarowania przebiegających przez teren miasta linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV relacji GPZ Brodnica Podgórz – GPZ Rypin oraz GPZ Rypin – GPZ Puszcza Miejska,
- dostosowanie w/w linii wysokiego napięcia do pracy w temperaturze 80° poprzez wymianę przewodów roboczych na przewody niskostratne.
- nie przewiduje się na terenie miasta Rypin budowy nowych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć.

W zakresie zadań lokalnych elektroenergetyki zakłada się:

- adaptację do istniejącego i planowanego sposobu zagospodarowania istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- przebudowę starych linii energetycznych w celu zwiększenia pewności i jakości zasilania jak również sukcesywne wprowadzanie sieci kablowych w obszarach zabudowanych i na obrzeżach peryferyjnych miasta ,
- rozbudowę sieci rozdzielczej 15 kV związanej z rozwojem miasta,
- realizację stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, wynikających ze zwiększonego obciążenia,
- racjonalizację gospodarki energią (nowoczesne technologie, energooszczędne źródła światła, maszyny i urządzenia elektryczne),
- właściwą eksploatację i konserwację urządzeń, zmniejszających straty energii zagrożenia porażeniowego i pożarowego.

Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących w/w urządzenia energetyczne, należy uwzględniać tereny pod budowę i rozbudowę tych obiektów.

Korzystne z punktu widzenia systemu energetycznego jest działanie w kierunku istotnego zwiększenia skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepłej (opartej na paliwach

proekologicznych) – poprzez przebudowę miejskiej ciepłowni. Byłoby to zgodne z aktualnymi trendami w energetyce krajowej, zmierzającymi do minimalizacji udziału węgla kamiennego i brunatnego w produkcji energii elektrycznej.

Dla linii napowietrznych 110 kV przebiegających przez północno – zachodni fragment obszaru miasta wynikają konsekwencje przestrzenne w postaci zajęcia terenu – pas ograniczonego użytkowania terenu (pas technologiczny) – 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach).

Dla linii napowietrznych SN wynikają konsekwencje przestrzenne w postaci zajęcia terenu – pas ograniczonego użytkowania terenu (pas technologiczny) – 13 m (po 6,50 m od osi linii w obu kierunkach).

Przebieg istniejących linii wysokiego i średniego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi oraz GPZ (oznaczony symbolem EE) pokazano na mapie „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Ze względu na zobowiązania Polski, po negocjacjach z UE, mówiących o procentowym udziale w poszczególnych latach krajowego zużycia energii elektrycznej brutto pochodzącej z odnawialnych źródeł energii (OZE), zakłada się możliwość wykorzystania energii słonecznej. Ze względu na ograniczenia terenowe i walory krajobrazowe miasta nie dopuszcza się lokalizacji na terenie miasta farm wiatrowych i pojedynczych elektrowni wiatrowych oraz innych instalacji OZE o mocy powyżej 100 kW.

8.4. Telekomunikacja

Rozwijająca się sieć telekomunikacyjna, poza wykorzystaniem przyłączy do prowadzenia rozmów, musi również umożliwiać korzystanie z wachlarza nowoczesnych usług telekomunikacyjnych, które zaspakajają potrzeby użytkowników telefonów i jednocześnie komputerów.

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całego miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarni internetowych, publicznych punktów dostępu do Internetu, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

Ustalenia do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi na etapie projektu danego zamierzenia inwestycyjnego,
- przy opracowywaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną od której należy zachować normatywne odległości,
- wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.5. Gospodarka odpadami

Głównym kierunkiem rozwoju gospodarki odpadami komunalnymi w Rypinie na najbliższe lata będzie doskonalenie systemu selektywnej zbiórki i segregacji odpadów. Gospodarowanie odpadami obejmuje następujące działania: zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów oraz nadzór nad tymi działaniami i miejscem unieszkodliwiania odpadów. Podstawowym dokumentem na terenie gminy w zakresie gospodarki odpadami jest Regulamin o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

W najbliższym okresie celem miasta jest zmniejszenie ilości odpadów kierowanych na składowisko poprzez intensyfikację istniejących i wprowadzenie nowych systemów zbiórki selektywnej oraz rozbudowa systemu zbiórki odpadów komunalnych zmieszanych na terenie całego miasta. Nadal

należy rozbudowywać system zbiórki odpadów, w szczególności poprzez zwiększenie ilości pojemników do selektywnej zbiórki oraz optymalną ich lokalizację, ułatwiając korzystanie z systemu.

W zakresie gospodarki odpadami zakłada się:

- ograniczenie wytwarzania odpadów podczas produkcji, konsumpcji dóbr i towarów,
- zastosowanie praktycznych działań w zakresie odzysku, w tym recyklingu odpadów z jednoczesną minimalizacją ilości odpadów poddawanych unieszkodliwianiu poprzez składowanie:
 - ✓ odzysk odpadów komunalnych ulegających biodegradacji,
 - ✓ odzysk i recykling odpadów opakowaniowych,
 - ✓ wydzielenie odpadów wielogabarytowych ze strumienia odpadów komunalnych poprzez selektywną zbiórkę,
 - ✓ wydzielenie odpadów budowlanych,
 - ✓ wydzielenie odpadów niebezpiecznych w miejscu ich powstawania, aby zapobiec skażeniu innych odpadów i zwiększyć przydatność pozostałych do odzysku.
- inne działania to:
 - ✓ całkowite zniszczenie i wyeliminowanie PCB (polichlorowanych bifenyli) ze środowiska,
 - ✓ stworzenie systemu gospodarki odpadami dla zużytych urządzeń elektrycznych i elektronicznych, baterii i akumulatorów,
 - ✓ stworzenie systemu ewidencji i kontroli nad gospodarką odpadami medycznymi i weterynaryjnymi,
 - ✓ poprawa gospodarki wycofanymi z eksploatacji pojazdami i oponami,
 - ✓ opracowanie koncepcji gospodarki osadami ściekowymi.

W Planie gospodarki odpadami województwa kujawsko – pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2018-2023, planowane jest utworzenie Regionów Gospodarki Odpadami Komunalnymi w tym – Regionu Lipnowsko-Rypińskiego, opartego o regionalną instalację w Lipnie i Puszczy Miejskiej (gmina Rypin). Miasto Rypin wchodzi w skład tego wyznaczonego Regionu.

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Do obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, których realizację przewiduje się na terenie miasta należą:

- ✓ teren dróg gminnych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego w tym ogólnodostępnych parkingów,
- ✓ teren dworca autobusowego,
- ✓ teren przebiegu sieci elektroenergetycznych SN i nn wraz z transformatorami,
- ✓ tereny gminnych ujęć wody wraz z całą siecią wodociagową,
- ✓ teren oczyszczalni ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną,
- ✓ tereny szkół i przedszkoli,
- ✓ tereny kultu religijnego – kościoły, kaplice, domy parafialne, itp.,
- ✓ tereny obiektów kultury,
- ✓ tereny obiektów administracji lokalnej,
- ✓ tereny jednostki straży pożarnej i policji,
- ✓ tereny obiektów zdrowia,
- ✓ tereny usług sportu,
- ✓ tereny czynnych cmentarzy.
- ✓ tereny lasów komunalnych i zieleni publicznej,
- ✓ tereny usług sportu, rekreacji i place zabaw.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleni parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

Dla w/w inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym nie istnieje konieczność opracowania planu miejscowego, nie przewiduje się zmian wymagających ustalenia stosownych zapisów w przepisach prawa miejscowego.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM – ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1

Do obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego w tabeli zadań ponadlokalnych realizujących cele publiczne należą:

- ✓ obszar układu urbanistycznego miasta Rypina wpisany do rejestru zabytków wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego do rewaloryzacji jako zadanie o znaczeniu wojewódzkim (zadanie nr 53 – rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych, w tabeli zadań ponadlokalnych realizujących cele publiczne)
- ✓ układ dróg publicznych kategorii wojewódzkiej wraz z projektowaną obwodnicą miasta,
- ✓ GPZ oraz linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
- ✓ obszar korytarza ekologicznego o znaczeniu wojewódzkim,
- ✓ lasy.

Dla w/w inwestycji celu publicznego nie istnieje konieczność opracowania planu miejscowego, nie przewiduje się zmian wymagających ustalenia stosownych zapisów w przepisach prawa miejscowego.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE ART. 10 UST. 2 PKT 8 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W studium wyznacza się obszary, dla których ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jeśli tego wymagają przepisy odrębne lub w związku z zapisem w Studium (na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.).

Obszary górnicze

Nie wyznacza się obszarów górniczych w rozumieniu art. 35 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Potrzeby przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości określa się w szczegółowych zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym tereny rolne wskazane w studium do zmiany sposobu użytkowania, szczególnie w strefach IV i V, na etapie sporządzania miejscowych planów, mogą wymagać scaleń i podziałów w rozumieniu art. 102 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.).

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenie miasta nie wyznacza się terenów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8.

Obszary przestrzeni publicznej o znaczeniu lokalnym

Obszar przestrzeni publicznej to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – definicja zawarta w Ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do obszarów przestrzeni publicznej należą: lasy komunalne, skwery i tereny zieleni publicznej, tereny związane z lokalizacją obiektów infrastruktury technicznej, tereny stanowiące urządzone enklawy zieleni towarzyszące istniejącym terenom zurbanizowanym, cmentarze - stanowią duży procent zieleni i są wliczane do terenów zieleni, drzewostan jest w pełni wykształcony i spełnia funkcje ochronne, tereny sportu i rekreacji, place zabaw, sieć dróg publicznych, ciągi piesze – zlokalizowane przeważnie razem z drogami dla pojazdów w pasie drogowym oraz ścieżki rowerowe.

Do obszarów przestrzeni publicznych należą również tereny lokalizacji obiektów użyteczności publicznej:

- obiekty zdrowia,
- obiekty kultu religijnego,
- obiekty sportowe,
- obiekty kultury,
- obiekty administracji lokalnej,
- obiekty szkół i przedszkoli,
- dworzec autobusowy,
- jednostki straży pożarnej i policji.

Za obszary przestrzeni publicznej uznaje się obszary silnie identyfikowane przez mieszkańców jako miejsca kształtujące tożsamość miasta, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na swoje położenie, charakter i świadomość mieszkańców miasta. Przestrzenie publiczne kreują wizerunek miasta, stanowią charakterystyczne i łatwo rozpoznawalne tło dla organizowanych imprez masowych, ich jakość zależy od wyposażenia w elementy zagospodarowania wyróżniające je spośród innych.

Należy dążyć do rehabilitacji zdegradowanej zabudowy towarzyszącej przestrzeniom publicznym, eliminować zagrożenia bezpieczeństwa publicznego i patologie społeczne.

Wzbogacanie atrakcyjności przestrzeni publicznych poprzez koncentrację atrakcyjnych usług, wprowadzanie obiektów małej architektury, poprawę dostępności do komunikacji zbiorowej czy wprowadzanie zieleni wpłynie na ich rangę i podniesie atrakcyjność miasta.

Na terenie miasta nie przewiduje się konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla istniejących obszarów przestrzeni publicznej z uwagi na fakt, że w części są to tereny chronione odrębnymi przepisami lub ich zagospodarowanie lub rodzaj zainwestowania stanowi trwałe formy osiadłe w krajobrazie.

12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Obszary objęte uchwałami Rady Miasta w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów

- uchwała Nr XXVI/276/08 Rady Miasta Rypina z 19 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranym obszarze:
 - ✓ obszar II – ograniczonego od zachodu ul. Cholewińskiego i terenem Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową,
- uchwała Nr XLII/301/13 Rady Miasta Rypina z 26 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w obszarach IV i V położonych po zachodniej stronie torów kolejowych

Obszary, dla których gmina zamierza lub dla których zalecane do opracowania planów miejscowych

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, mieszkaniowo – usługowej i produkcyjno – usługowej wyznaczone do zmiany sposobu użytkowania w poszczególnych strefach funkcjonalno – przestrzennej.

W planach tych wskazane jest wyznaczenie w obszarach urbanizowanych przestrzeni publicznych, głównie pełniących funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną, dla umożliwienia mieszkańcom poszczególnych dzielnic wypoczynku, także aktywnego.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

- ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2008 r. Nr 237 poz. 1657) – wprowadziła zasadnicze zmiany dotyczące gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, tj. przepisów w/w ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast. Zgodnie z tą zmianą od stycznia 2009r. użytki rolne na terenie miast nie podlegają ochronie gruntów rolnych i nie wymagają uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej,
- na obszarze miasta, w poszczególnych strefach funkcjonalno-przestrzennych, wskazano nowe tereny inwestycyjne. Ich zagospodarowanie zgodnie ze wskazanymi kierunkami zmian przeznaczenia terenów wiązać się będzie ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

- dopuszcza się tylko niewielkie wyłączenia gruntów z użytkowania leśnego – związane z realizacją poszczególnych inwestycji, ponieważ żadne z ustaleń Studium nie ma na celu ograniczania powierzchni lub zwartości lasów, jak też osłabiania ich potencjału ekologicznego w inny sposób.

13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

13.1. Kierunki rozwoju i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Głównym przyjętym kierunkiem jest stopniowa minimalizacja terenów produkcji rolniczej w mieście. Istniejącą funkcję rolniczą na terenach przewidzianych na cele inwestycyjne należy traktować jako tymczasową. Tereny te, w celu zachowania ładu przestrzennego w ramach nowego zagospodarowania, należy chronić przed chaotycznym zainwestowaniem. Funkcja rolnicza pozostaje głównie na terenach wskazanych pod rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w IV i V strefie funkcjonalno – przestrzennej do czasu planowanego zagospodarowania tych terenów, co prawdopodobnie będzie procesem długotrwałym.

Przyjęto, że na terenach, gdzie będzie prowadzona działalność rolnicza, ochrona gleb oraz wód gruntowych przed degradacją wynikającą z intensywnej produkcji rolniczej (zanieczyszczenia azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych) odbywać się będzie poprzez stosowanie „kodeksu dobrej praktyki rolniczej”.

W Studium zaleca się zmianę przeznaczenia istniejących gleb klas V i VI pod zalesienia. Na terenach oznaczonych na rysunku studium jako pozostała zieleń również dopuszcza się wprowadzenie zalesień.

Działania zmierzające do ochrony gleb powinny mieć charakter dwutorowy. Dotyczyć one będą poprawy jakości gleb występujących zarówno na terenach zieleni w obrębie terenów zurbanizowanych (w szczególności na obszarze śródmieścia), jak i na terenach wykorzystywanych rolniczo.

Na terenach wykorzystywanych rolniczo wskazana jest:

- ochrona gleb przed degradacją wynikającą z intensywnej produkcji rolniczej poprzez stosowanie „kodeksu dobrej praktyki rolniczej”, i ograniczenie odpływu azotu do wód i gleb,
- wyłączenie z produkcji rolnej gleb zanieczyszczonych metalami ciężkimi: w tym części gruntów wykorzystywanych rolniczo położonych na terenach rozwojowych miasta oraz ogrodów działkowych położonych w pobliżu głównych dróg komunikacyjnych,
- włączenie gleb zdegradowanych do zagospodarowania przyrodniczego poprzez stosowanie zalesień i zadrzewień,
- ochronę przed zainwestowaniem zmeliorowanych gruntów rolnych, istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w porozumieniu z Gminną Spółką Wodną w Rypinie i Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych we Włocławku – Biurem Terenowym w Lipnie w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie.

Na terenach zurbanizowanych wskazane jest:

- ochrona gleb użytkowanych przyrodniczo jako parki lub zieleńce, przed wyłączeniem ich z tego typu użytkowania,
- ograniczanie nieuzasadnionego przyrostu terenów uszczelnionych na rzecz powiększania powierzchni biologicznie czynnych,
- ochrona gleb przy realizacji różnych inwestycji poprzez stosowanie zespołu działań kompensacji przyrodniczej, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska.

13.2. Kierunki rozwoju i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Uwzględniając aspekty ekologiczne i ekonomiczne grunty rolne słabych klas bonitacji, głównie V i VI należy zaprzestać użytkować rolniczo i przeznaczyć je pod inne funkcje, zwłaszcza pod zalesienie i zadrzewienie.

Podstawowe kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej (obszary oznaczone na mapie „Kierunki zagospodarowania przestrzennego symbolem ZL) dotyczą ochrony zachowania istniejących powierzchni lasów przed wyłączeniami ich z produkcji leśnej. W stosunku do powierzchni leśnych lasów komunalnych jako kierunek kształtowania przestrzeni leśnej należy przyjąć szerokie ich otwarcie na zwiększenie wykorzystania dla celów masowego sportu i rekreacji.

Wymienione ogólne kierunki działań winny być realizowane przez:

- prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzenia lasów (zarówno państwowych jak i komunalnych);
- racjonalne i zasadne przeznaczanie obszarów leśnych na cele nieleśne;
- przebudowę drzewostanów zmienionych lub silnie uszkodzonych przez zanieczyszczenia;
- podniesienie walorów krajobrazowo-estetycznych lasów komunalnych dla celów szeroko rozumianej rekreacji, sportu i wypoczynku;
- przekształcanie lasów komunalnych w Parki Leśne, z urządzeniem terenów rekreacji biernej i czynnej, z wykorzystaniem naturalnej rzeźby terenu, przyrodniczych zasobów oraz naturalnych materiałów dla budowy urządzeń sprawnościowych i rekreacyjnych.

14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MASZ ZIEMNYCH

14.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zgodnie z ustawą z dnia 5 stycznia 2011 roku o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.) ochrona przed powodzią jest zadaniem organów administracji rządowej i samorządowej, a prowadzi się ją z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym.

Mapy te zostały przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządzone, opublikowane na stronie www.isok.gov.pl ale do chwili obecnej nie zostały przekazane jednostkom samorządu terytorialnego. Dopiero z tą chwilą staną się one podstawą prowadzenia polityki przestrzennej na

obszarach zagrożenia powodziowego. Do tego moment dla rzeki Rypienicy obowiązuje wykonane na zlecenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku w ramach prac nad Studium Ochrony Przeciwpowodziowej Regionu Wodnego w latach 2004/2005 opracowanie pt. „Wyznaczenie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia obszarów zalewowych” etap II – Rypienica. Opracowanie wyznacza strefy bezpośredniego zagrożenia powodziowego od wody 1% i 10% (stuletniej i dziesięcioletniej). Obszary szczególnego zagrożenia powodzią od wody 1% wskazano na mapach studium Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą do wyznaczenia granic stref były punkty pomiarowe przekrojów poprzecznych oraz podkład mapowy ze szczególnym uwzględnieniem informacji o rzeźbie terenu doliny rzeki tj. warstwic i pikiet wysokościowych. Ponieważ za podstawę wykreślenia granic przyjęto dane wysokościowe z map topograficznych w skali 1:10000, może powodować to niedokładności zasięgu zalewu w stosunku do map bardziej dokładnych (np. map do celów projektowych). Przy sporządzaniu miejscowego planu, w przypadku wystąpienia w/w niedokładności decyduje rzędna zwierciadła wody. Rzędną można odczytać z opracowanego przez RZGW w Gdańsku Studium ochrony przeciwpowodziowej wyznaczającego obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rzeki Rypienicy (załączniki tabelaryczne w tym opracowaniu).

Kierunkowe działanie w w/w terenach musi skupiać się na ochronie istniejącej zabudowy poprzez wykonanie budowli zabezpieczających – wałów ochronnych. Natomiast w stosunku do obszarów obecnie niezabudowanych, a planowanych do zagospodarowania, na ścisłym przestrzeganiu wymogów ustawy Prawo wodne oraz wymogów i zaleceń zawartych w w/w Studium ochrony przeciwpowodziowej wyznaczającego obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zgodnie z obowiązującymi przepisami obszary szczególnego zagrożenia powodzią) dla rzeki Rypienicy. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wskazanych w studium, zgodnie z ustawą Prawo wodne, zabrania się wykonywania robót i czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od w/w zakazów. ROTR Spółdzielnia Mleczarska w Rypinie uzyskała decyzje zwalniające od zakazów obowiązujących w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią na następujące inwestycje:

- a) budowa hal magazynowych o konstrukcji stalowej na terenie działek nr ewid. 94/4, 95/5, 2186/1 i 1000/3 – decyzja Nr ZW-10/40/2013 i ZW-10/88/2013 z dnia 04.3.2013r,
- b) budowa drogi utwardzonej zlokalizowanej na działkach nr ewid. 100/3, 2186/2, 2187, 2188,, 2189, 2190/1, 2191/1, 2192/1 – decyzja Nr ZW-117/88/2013 z dnia 08.11.2013r.

W przypadku sporządzania planu miejscowego granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostaną wskazane nie na podstawie niniejszego studium, lecz wspomnianych wyżej map zagrożenia powodziowego. Analiza opublikowanych map zagrożenia powodziowego wskazuje, że granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na części miasta Rypin obejmują mniejsze tereny niż wyznaczone w obowiązującym dotychczas studium ochrony przeciwpowodziowej.

Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na terenach, które na mapie studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazane zostały jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią a na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa KZGW położone będą poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Funkcję takiego terenu ustalić jako kontynuację funkcji występującej w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

14.2. Obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie miasta Rypina brak udokumentowanych terenów występowania naturalnych zagrożeń geologicznych – terenów osuwania się mas ziemnych.