

C

NUM UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA DLA GMINY MIASTA 10 000

gminy

miasta

sołectw

ce i projektowane
wojewódzkie

ce i projektowane
powiatowe

ce i projektowane
gminne

turystyczne

obszaru ekologicznego
pienicy

ce lasy i projektowane
nia

ce i projektowane
arze

ce i projektowane tereny
kcyjne, przemysł.-składowe

ektywiczne rezerwy tereno-

proj. budownictwo o niskiej
wności zabudowy

proj. budownictwo o śred-
tensywności zabudowy

proj. usługi: handel (UH),
sło (UR), kultura (UK), ad-
nacja (A)

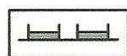
a, przedszkola (Uop)

, przychodnie, Dom Dziecka

sportu (boiska)

USTALENIA ZMIANY PLANU

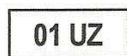
USTALENIA OGÓLNE



Granice obszaru objętego zmianą planu



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Oznaczenie identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających

PRZEZNACZENIE TERENÓW



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usług służby zdrowia



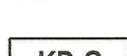
Tereny zabudowy usługowej



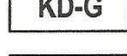
Tereny zieleni urządzonej



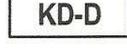
Teren ujęcia wody



TERENY KOMUNIKACJI



Tereny dróg publicznych - ulica główna



Tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa

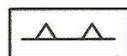


Tereny dróg wewnętrznych



Tereny obsługi komunikacji - miejsca postojowe

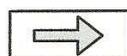
WYRÓŻNIONE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU



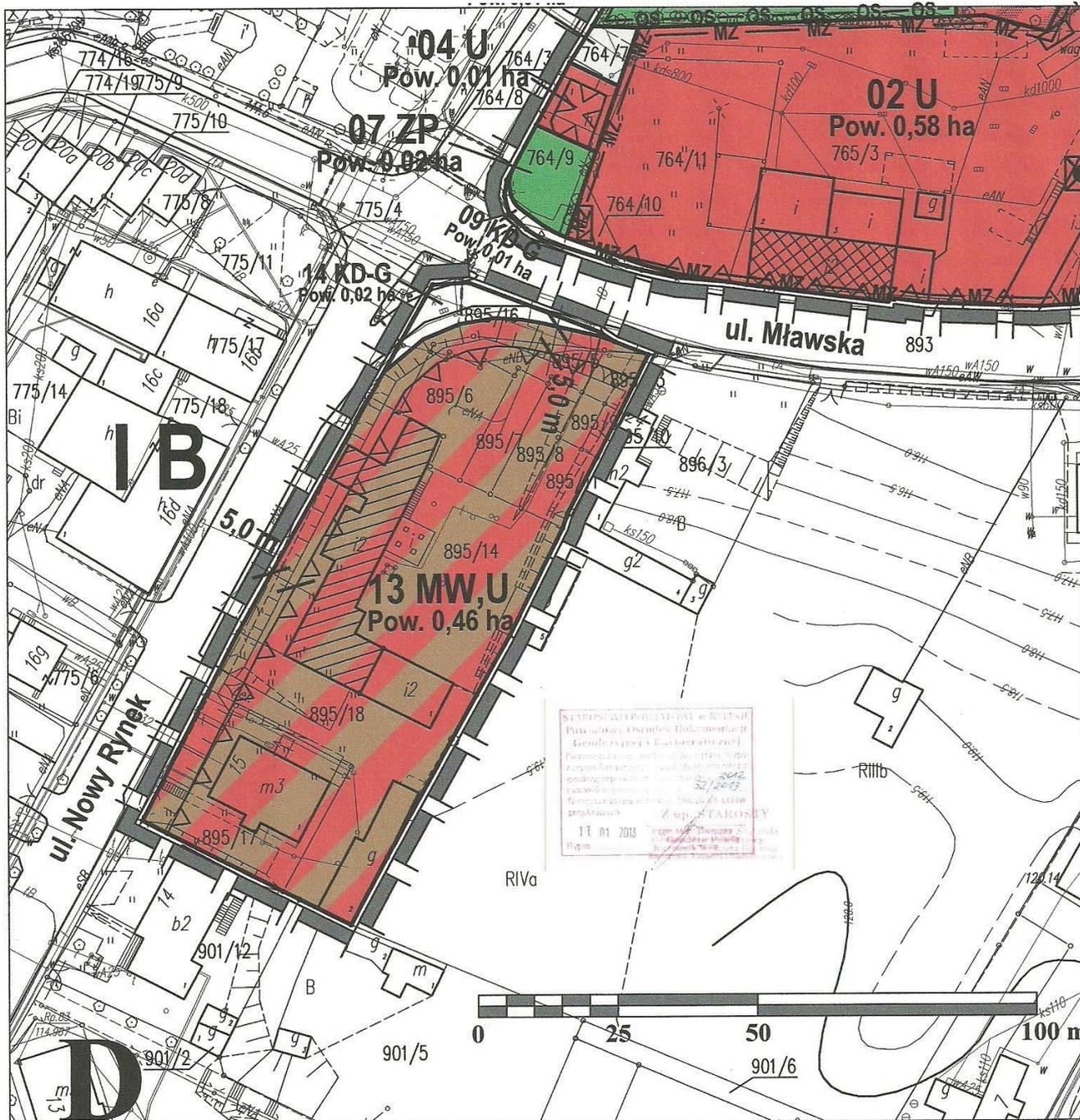
Nieprzekraczalne linie zabudowy

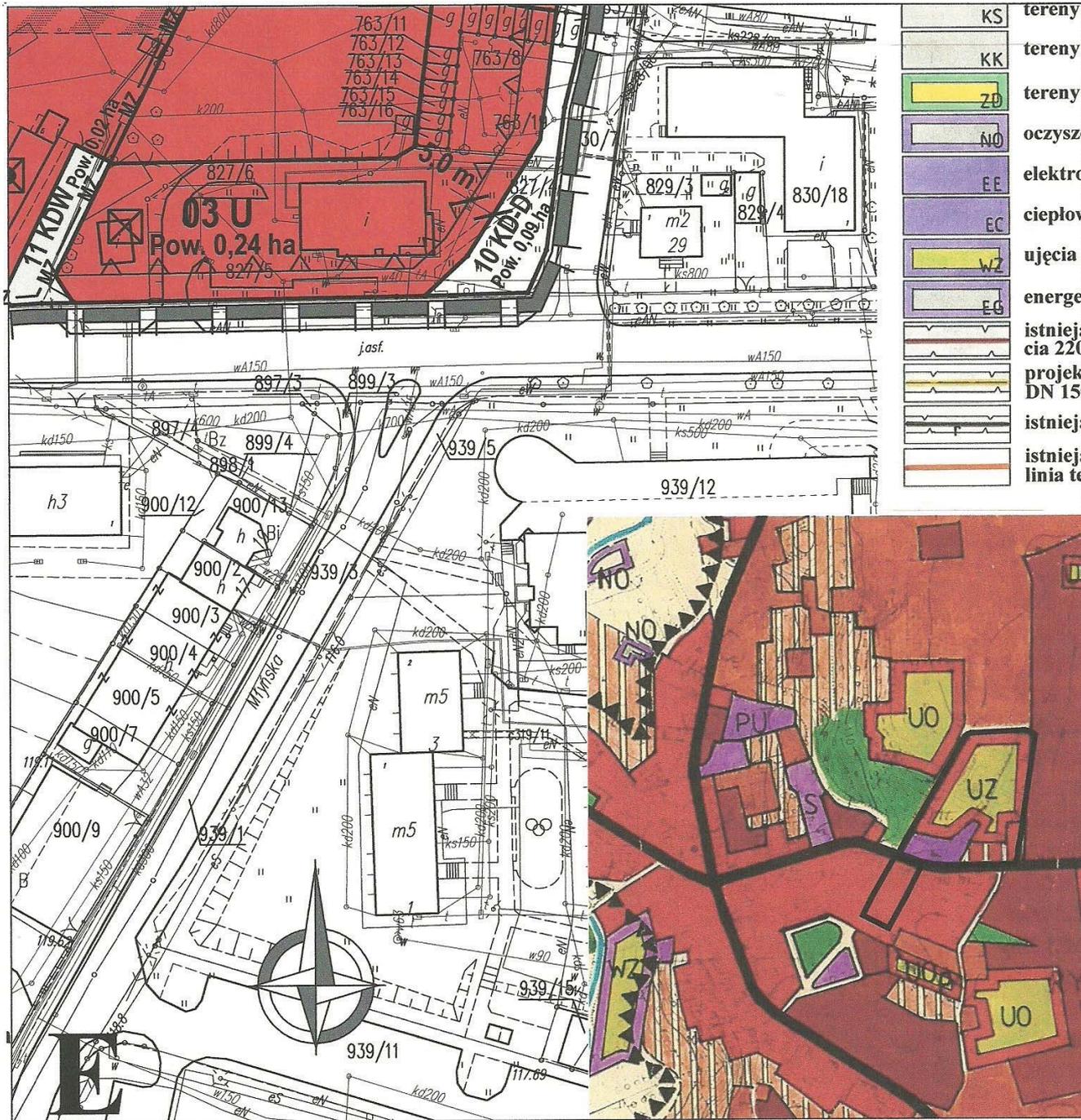


Strefa ograniczenia możliwości zabudowy

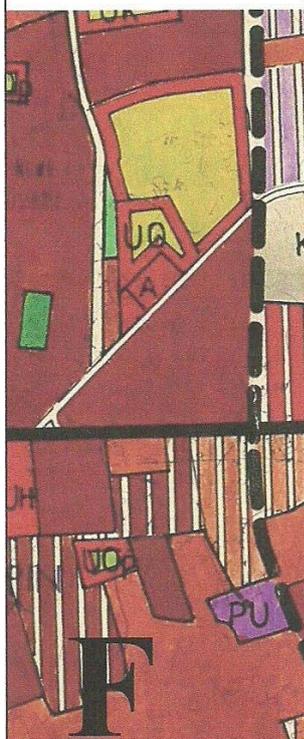


Dojazd do terenu 01 UZ



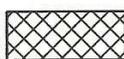


transportu, stacje paliw
 kolejowe
 ogródków działkowych
 centralnia ścieków
 energetyka
 wnia
 wody
 tyka gazowa
 ące linie wysokiego napię-
 kV, 110 kV
 rowany gazociąg DN 300,
 0
 ący rurociąg naftowy
 ąca międzynarodowa
 komunikacyjna

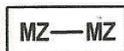


Szpaler zieleni wysokiej do zachowania

OCHRONA KONSERWATORSKA



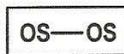
Budynek wpisany do rejestru zabytków
 (dawny młyn zbożowy)



Strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego

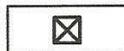


Budynki figurujące w ewidencji zabytków WKZ



Obszar figurujący w ewidencji zabytków WKZ
 (dawny ogród przy szpitalu)

ZALECENIA



Budynki zalecane do wyburzenia



Budynki zalecane do wyburzenia lub adaptacji/modernizacji



Budynki zalecane do rekonstrukcji

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/264/13
 RADY MIASTA RYPINA Z DNIA 13 SIERPNI 2013 R.

MIASTO RYPIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH:

- OBSZAR IA - OGRANICZONY OD ZACHODU UL. 3-GO MAJA, OD PÓŁNOCY UL. MALANOWSKIEGO, OD WSCHODU UL. DŁUTKA ORAZ OD POŁUDNIA UL. MŁAWSKĄ,
- OBSZAR IB - OGRANICZONY OD ZACHODU UL. NOWY RYNEK, OD PÓŁNOCY UL. MŁAWSKĄ, OD WSCHODU WSCHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR 896/3 I 896/4 ORAZ OD POŁUDNIA POŁUDNIOWĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR 895/17 I 895/18

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK ZMIANY PLANU	NR RYS. 1
GLÓWNY PROJEKTANT	ARCH. KATARZYNA NIELEPIEC POIU nr G-262/2009	
OPRACOWANIE	ARCH. JERZY WILANOWSKI	
ŚRODOWISKO PRZYRODN.	MGR JAKUB MAKAREWICZ	
LIPIEC 2013	SKALA 1:1000	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/264/13
Rady Miasta Rypina
z dnia 13 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) **Rada Miasta Rypina rozstrzyga co następuje:**

1. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 06.06.2013 r. do 05.07.2013 r. wniesiona została 1 uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Rypina.

2. Rozpatrzenie uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta Rypina: Uwaga wniesiona przez Panią Irenę Mokrzecką (data wpływu uwagi: 24.07.2013): prośba o włączenie do obszaru opracowania działek nr 896/3 i 896/4, sąsiadujących z obszarem IB od strony wschodniej.

Rozpatrzenie : Rada Miasta Rypina zgadza się ze stanowiskiem Burmistrza Miasta Rypina przedstawionym w zarządzeniu nr 85/2013 r. z 5.08.2013 r. - uwaga nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Miasta
Rypina

Jaoanna Krukowska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/264/13
Rady Miasta Rypina
z dnia 13 sierpnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) **Rada Miasta Rypina rozstrzyga co następuje:**

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Małanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18 przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) komunikacja – drogi publiczne:

a) budowa poszerzenia ulicy F. Dłutka (teren 10 KD-D);

2) inżynieria:

a) budowa oświetlenia terenu komunikacji;

b) budowa sieci kanalizacji deszczowej w rejonie poszerzenia ul. F. Dłutka.

2. Inwestycje będą realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 są zadaniem własnym gminy i jako takie będą finansowane z budżetu gminy, ale mogą być finansowane również z: funduszy strukturalnych UE, dotacji, kredytów, pożyczek komercyjnych, pożyczek preferencyjnych, obligacji komunalnych, budżetów innych samorządów oraz innych źródeł.

4. Nie określa się terminów i harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady Miasta
Rypina

Jaoanna Krukowska

Uzasadnienie

do uchwały nr XXXVIII/264/13 Rady Miasta Rypina z dnia 13 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18 przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XXX/304/2009 Rady Miasta Rypina z dnia 20 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego.

Podjęcie prac nad zmianą, obowiązującego na tym obszarze, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu umożliwienie rozwoju istniejących oraz lokalizację nowych funkcji, stymulujących rozwój centralnych dzielnic Rypina, przywrócenie możliwości użytkowania terenu dawnego młyna oraz intensyfikację zabudowy, w tym szczególnie zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej na obszarze przylegającym do ulicy Mławskiej od strony południowej. Cele te wynikają z potrzeby rozwoju miasta poprzez poprawę funkcjonowania centralnie położonych obszarów, intensyfikację zabudowy, zagospodarowanie nieużytkowanych obecnie terenów a także rozwoju w tym rejonie miasta zabudowy o wysokiej jakości.

Obszar opracowania zmiany planu o całkowitej powierzchni, wynoszącej 4,17 ha znajduje się w centralnej części Rypina i składa się z dwóch niezależnych obszarów, oznaczonych jako IA i IB, przylegających do ulicy Mławskiej.

Obszar IA obejmuje teren szpitala, usytuowany pomiędzy ulicami 3-go Maja oraz Dłutka a także teren zabudowań historycznego młyna oraz tereny zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Mławskiej. Obszar IB, przylegający do ulicy Mławskiej od strony południowej obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Obszar opracowania zmiany planu nie leży w zasięgu obszarowych form ochrony przyrody, nie występują na nim również pomniki przyrody. Obszar ten znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Funkcje poszczególnych terenów ustalono w opracowanej zmianie planu z uwzględnieniem ich obecnego użytkowania. Istotnym zadaniem ustaleń zmienianego planu było przy tym stworzenie możliwości zagospodarowania budynków i powierzchni obecnie nieużytkowanych – przede wszystkim terenu historycznego młyna przy ulicy Mławskiej, dla którego ustalono funkcję usługową (w tym usług handlu).

Obsługę komunikacyjną oparto na istniejącym układzie ulic; ze względu na intensyfikację zabudowy na poszczególnych terenach, konieczne było wprowadzenie nieznacznych zmian w ustaleniach dotyczących dojazdów do tych terenów – m. in. dotyczy to zapewnienia dodatkowego dojazdu do terenu historycznego młyna od ulicy 3-go Maja. Na obszarze opracowania planowane jest także wykonanie poszerzenia ulicy Dłutka od strony zachodniej, mające na celu usytuowanie w jego rejonie miejsc postojowych.

W opracowanej zmianie planu uwzględniono obiekty zabytkowe poprzez dostosowanie parametrów i wskaźników nowej zabudowy, która powstanie w ich otoczeniu do parametrów i wskaźników zabudowy historycznej – zwłaszcza na terenie dawnego młyna przy ul. Mławskiej oraz na terenie szpitala.

W celu zapewnienia ochrony środowiska ustalono konieczność zachowania odpowiednich udziałów powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach oraz ograniczono możliwość zabudowy w rejonie naturalnego obniżenia terenu w środkowej części obszaru IA. Ustalono również obowiązek zachowania i ochrony istniejących na obszarze opracowania zmiany planu drzew, ze szczególnym uwzględnieniem historycznego ogrodu przy szpitalu.

W wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistycznej oraz wszystkie, przewidziane prawem, opinie i uzgodnienia. Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 06.06.2013 r. do 05.07.2013 r., dyskusję publiczną zorganizowano dnia 04.07.2013 r. W trybie składania uwag wpłynęła do projektu zmiany planu jedna uwaga, w której postulowano włączenie do obszaru opracowania działek nr 896/3 oraz 896/4, sąsiadujących od strony wschodniej z obszarem IB. Ponieważ uwaga nie dotyczyła terenów, znajdujących się w obrębie obszaru opracowania zmiany planu, nie została uwzględniona.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie Gmina w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu. Planowane wydatki związane są przede wszystkim z infrastrukturą drogową, wykonaniem poszerzenia ulicy Dłutka oraz, związanej z tą inwestycją, budową oświetlenia i kanalizacji deszczowej. Wydatki mogą zostać zrekomensowane przez wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatki od nieruchomości.

W projekcie zmiany planu określono następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla nieruchomości, w stosunku do których nie mogą zaistnieć przesłanki do wymiaru renty planistycznej, ustalono stawkę 0%, dla nieruchomości pozostałych, w związku ze wzrostem ich wartości na skutek uchwalenia zmiany planu ustalono stawkę, wynoszącą 30%. Stawkę procentową 0% ustalono dla następujących nieruchomości:

- a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i/lub zagospodarowanie na cele publiczne: 01 UZ oraz, funkcjonalnie powiązane z nim tereny 05 TW, 06 ZP i 08 KS,
- b) dla terenów dróg publicznych 09 KD-G, 10 KD-D i 14 KD-G oraz dla terenów dróg we-wnętrznych 11 KDW i 12 KDW, których wartość nie wzrośnie na skutek uchwalenia zmiany planu,
- c) dla terenów, będących własnością Gminy Miejskiej Rypina: 07 ZP i pojedynczych działek w obrębie terenu 13 MW,U,
- d) dla działek, będących własnością Skarbu Państwa w obrębie terenu 13 MW,U.

Wnioski:

Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego umożliwi poprawę funkcjonowania obszaru, głównie poprzez umożliwienie zagospodarowania powierzchni oraz budynków obecnie niewykorzystanych.

Koszty, jakie poniesie Gmina, związane przede wszystkim z budową terenu komunikacji oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, mają szansę zostać zrekomensowane przez wpływy do budżetu, które zapewnią podatki od nieruchomości oraz wpływy, związane ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w przypadku ich zbycia przed upływem 5 lat.