



**ZMIANA STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RYPIN**

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Rypin  
nr XI/93/15 z 8 października 2015 r.



## Spis treści:

<b>ZMIANA STUDIUM</b> .....	<b>1</b>
<b>PROJEKT</b> .....	<b>BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.</b>
<b>I. WPROWADZENIE</b> .....	<b>7</b>
1. Podstawa opracowania .....	9
2. Cel i zakres opracowania .....	9
3. Metoda opracowania .....	10
4. Wykaz opracowań i materiałów wykonanych na potrzeby studium lub wykorzystanych dla potrzeb studium .....	10
5. Ogólna charakterystyka miasta .....	11
<b>II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA</b>	<b>13</b>
1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ DECYZYJNYCH PONADLOKALNYCH .....	15
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU .....	16
2.1. Sytuacja planistyczna .....	16
2.2. Tereny posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów .....	17
2.3. Stan prawny gruntów .....	17
3. PRZYRODNICZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU .....	19
3.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego .....	19
3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu turystyki .....	23
3.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	24
3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	25
4. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW .....	26
4.1. Uwarunkowania demograficzno – społeczne .....	26
4.2. Uwarunkowania gospodarcze .....	30
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	31
5.1. Rys historyczny .....	31
5.2. Rozwój układu przestrzennego miasta .....	33
5.3. Charakterystyka zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego .....	34
5.4. Najważniejsze obszary i obiekty kształtujące zabytkowy charakter miasta .....	35
5.5. Obiekty prawnie chronione, wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków .....	35
5.6. Obiekty znajdujące się w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków .....	36
5.7. Stanowiska archeologiczne w mieście Rypinie .....	40
5.8. Obszary, obiekty i zasady ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego .....	41
5.9. Gminny program opieki nad zabytkami miasta Rypina na lata 2011-2014 .....	42
5.10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....	43
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI .....	43

6.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	43
6.2. Uwarunkowania wewnętrzne.....	45
<b>7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>47</b>
7.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	47
7.2. Uwarunkowania wewnętrzne.....	48
7.3. Progi, ograniczenia, preferencje rozwoju .....	54
<b>8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA</b>	<b>55</b>
8.1. Wymagania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.....	55
8.2. Instytucje, jednostki ratownictwa i szybkiego reagowania .....	55
<b>9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEJGO OCHRONY .....</b>	<b>56</b>
<b>10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z SĄSIEDZTWA .....</b>	<b>56</b>
<b>11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW.....</b>	<b>57</b>
<b>III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA .....</b>	<b>59</b>
<b>1. CELE ROZWOJU MIASTA, MOŻLIWOŚCI I POTRZEBY.....</b>	<b>61</b>
1.1. Cele wynikające z uchwalonej „Strategii rozwoju miasta Rypina” .....	61
1.2. Cele polityki przestrzennej.....	62
<b>2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO - POMORSKIEGO .....</b>	<b>63</b>
<b>3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....</b>	<b>66</b>
3.1. Ogólne zasady polityki przestrzennej.....	66
3.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów – strefy polityki przestrzennej.....	68
<b>4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....</b>	<b>75</b>
<b>5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEJGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....</b>	<b>82</b>
5.1. Przyrodnicze kierunki rozwoju miasta – ochrona środowiska i jego zasobów.....	82
5.2. Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku .....	84
5.3. Obszary, obiekty i zasady ochrony krajobrazu kulturowego.....	85
5.4. Obszary, obiekty i zasady ochrony uzdrowisk.....	85
<b>6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>85</b>
<b>7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....</b>	<b>87</b>
7.1. Komunikacja drogowa .....	87
7.2. Elementy układu komunikacji drogowej wymagające rozbudowy, przebudowy oraz usprawnienia .....	87
7.3. Komunikacja kolejowa.....	89
7.4. Komunikacja zbiorowa .....	89
<b>8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>89</b>
8.1. Zaopatrzenie w wodę .....	90

8.2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków.....	90
8.3. Gospodarka energetyczna .....	91
8.4. Telekomunikacja.....	94
8.5. Gospodarka odpadami.....	94
<b>9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....</b>	<b>95</b>
<b>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 .....</b>	<b>96</b>
<b>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 .....</b>	<b>96</b>
<b>12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....</b>	<b>97</b>
<b>13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....</b>	<b>98</b>
13.1. Kierunki rozwoju i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	98
13.2. Kierunki rozwoju i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	99
<b>14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MASZ ZIEMNYCH .....</b>	<b>99</b>
14.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej .....	99
14.2. Obszary osuwania się mas ziemnych .....	100
14.3. Wymagania dotyczące przeciwdziałania żywiołom .....	101
<b>15. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....</b>	<b>102</b>
<b>16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271) .....</b>	<b>102</b>
<b>17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....</b>	<b>102</b>
17.1. Tereny wymagające przekształceń.....	102
17.2. Tereny wymagające rehabilitacji .....	102
17.3. Tereny przeznaczone do rekultywacji .....	103
<b>18. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE .....</b>	<b>103</b>
<b>19. OBSZARY PROBLEMOWE .....</b>	<b>104</b>
<b>20. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....</b>	<b>105</b>
<b>21. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....</b>	<b>106</b>
<b>22. MONITORING .....</b>	<b>106</b>
<b>23. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....</b>	<b>107</b>

<b>24. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....</b>	<b>110</b>
---	------------

## **I. WPROWADZENIE**





## **1. Podstawa opracowania**

Niniejsze Studium stanowi zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/200/2000 Rady Miasta Rypina z dnia 24 października 2000 roku sporządzonego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.).

Zmiana została sporządzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr XX/139/2012 Rady Miasta Rypin z dnia 26.04.2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany.

## **2. Cel i zakres opracowania**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowane zostało dla całego obszaru miasta Rypina, które w granicach administracyjnych zajmuje powierzchnię 1096 ha, w celu określenia polityki przestrzennej samorządu lokalnego. Określa ono politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, stanowi podstawowe narzędzie umożliwiające spełnienie zadań własnych gminy w zakresie ładu przestrzennego, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Prace nad zmianą Studium podjęto przede wszystkim z potrzeby doprowadzenia do zgodności treści w/w dokumentu z dynamicznie zmieniającym się w naszym kraju prawodawstwem. W ciągu dziesięciu lat obowiązywania dokumentu uległo zmianie szereg ustaw związanych z tematyką kształtowania przestrzeni oraz wpłynęło od mieszkańców wiele wniosków i postulatów inwestycyjnych niezgodnych z ustaleniami studium.

Ustawa z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym koncentrowała się przede wszystkim na zakresie problematyki studium nakładając równocześnie obowiązek badania, przez zarząd gminy „spójności” rozwiązań projektowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „z polityką przestrzenną gminy” określoną w studium, w bardzo ograniczonym zakresie natomiast określała formę studium oraz tok prac nad jego sporządzeniem.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), obowiązująca od 11 lipca 2003 r. wprowadziła zasadnicze zmiany dotyczące toku formalno – prawnego nad sporządzeniem studium, określiła jego formę a także zmieniła zakres jego problematyki. Wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej szczegółowo został określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Studium uchwalone przez radę gminy nie jest aktem prawa miejscowego. Jest natomiast „aktem kierownictwa wewnętrznego” gminy wykorzystywanym przy podejmowaniu decyzji w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowi podstawę do koordynacji planów miejscowych. Ustalenia studium realizowane są poprzez plany miejscowe i są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu tych planów.

### 3. Metoda opracowania

Pierwszy etap prac nad aktualizacją studium obejmował wstępną analizę zapisów obowiązującego studium oraz ocenę aktualności posiadanych materiałów planistycznych.

Drugi etap to sporządzenie diagnozy stanu obejmującej wieloaspektowe rozpoznanie i ocenę uwarunkowań rozwoju miasta Rypin na podstawie aktualnie wykonywanych dostępnych opracowań i materiałów.

Trzeci etap obejmował ocenę kierunków i zasad rozwoju przestrzennego miasta przyjętych w obowiązującym studium.

Czwarty etap związany był z opracowaniem celów, zasad rozwoju, kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz formułowaniem zapisu ustaleń studium.

Uwarunkowania rozwoju i szczegółowe ustalenia dotyczące kierunków i zasad rozwoju przestrzennego miasta zapisane zostały w tekście studium oraz na mapach problemowych w skali 1:5000 – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – załącznik Nr 3 oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego – załącznik Nr 2, stanowiące obok tekstu załącznik do uchwały o uchwaleniu studium.

### 4. Wykaz opracowań i materiałów wykonanych na potrzeby studium lub wykorzystanych dla potrzeb studium

- Opracowanie ekofizjograficzne wykonane na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, czerwiec-lipiec 2008r., aktualizacja lipiec 2012r.;
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/200/2000 Rady Miasta Rypin z dnia 24 października 2000 roku;
- Strategia rozwoju miasta Rypina na lata 2007 – 2018, Rypin maj 2007r.;
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rypina na lata 2009-2015, przyjęty Uchwałą nr XXV/179/2012 Rady Miasta Rypina z dnia 24.09.2012
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko – Pomorskiego, Kujawsko - Pomorskie Biuro Planowania Przestrzennego i Regionalnego we Włocławku, czerwiec 2003 (obecnie sporządzana zmiana planu);
- Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko – Pomorskiego na lata 2007 – 2020, Uchwała Sejmiku Województwa Kujawsko - Pomorskiego Nr XLI/586/05 z dnia 12 grudnia 2005r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego Plan modernizacji 2020+, Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Uchwała Nr XLI/693/13 z dnia 21.10.2013 r.;
- „Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018”,
- „Plan gospodarki odpadami województwa kujawsko – pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2018-2023”,
- „Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla miasta Rypina na lata 2009-2012 z perspektywą na lata 2013-2016”, Uchwała Nr XLVII z dnia 27 września 2010 r. Rady Miasta Rypina,
- „Gminny program opieki nad zabytkami miasta Rypina na lata 2011-2014”; przyjęty Uchwałą nr XI/68/11 z dnia 26.08.2011 roku;
- „Wyznaczenie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia obszarów zalewowych” etap II Rypienica - opracowanie wykonane przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, oddział Morski w Gdyni na zlecenie dyrektora RZGW Gdańsk jako część Studium ochrony Przeciwpowodziowej Regionu Wodnego, 2004/2005.;
- Studium wykonalności projektu pn. Budowa obwodnicy Rypina – ocena uwarunkowań środowiskowych, Toruń. Grudzień 2007r.
- Dokumentacja hydrogeologiczna zasobów wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na ujęciu „Warszawska” w Rypinie- 1978r., Gdańsk, styczeń 2008,
- Projekt stref ochronnych ujęć wody podziemnej przy ul. Warszawskiej i „Bielawy – Bielawki” w Rypinie wraz z wytycznymi ich zagospodarowania;
- „Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego w 2010r.” - Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Bydgoszcz 2011r. oraz „Raporty...” z lat wcześniejszych;

- Dane statystyczne Banku Danych Lokalnych.
- Studium zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Włocławka, Kierunki rozwoju funkcji miasta, Kujawsko-Pomorskie Biuro Planowania Przestrzennego i Regionalnego we Włocławku, 2006r.;
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina w zakresie obejmującym dwa wybrane obszary miasta przyjęty uchwałą Nr XXVIII/210/05 Rady Miasta Rypina z dnia 31 sierpnia 2005r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 131 poz. 2193):
    - obszar nr I – ograniczony od zachodu ulicami: Nowy Rynek i 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, wschodu ul. Dr. Fr. Dłutka i Młyńską, od północy istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną (obecnie w trakcie sporządzania jest zmiana tego planu,
    - obszar nr II – ograniczony od zachodu ulicą Cholewińskiego, od północy ulicą Koszarową, od wschodu terenami PKP i PKS oraz od południa ulicą Dworcową – obecnie w trakcie sporządzania jest zmiana tego planu,

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. przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/264/13 Rady Miasta Rypina z dnia 13 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 3 października 2013 r. poz. 2952).
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina w zakresie obejmującym wybrany obszar miasta przyjęty uchwałą Nr XXXIII/329/09 Rady Miasta Rypina z dnia 29 września 2009r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 94 poz. 1602):
    - obszar III – ograniczony od zachodu terenami kolejowymi, od południa ul. Mławską, od północy i wschodu granicami miasta, z wyłączeniem działek nr 882/30, 882/31 i 882/32.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranym obszarze: obszar III A – ograniczony: od zachodu - ul. Bielawki, od południa drogą wewnętrzną na działce nr 874, od północy i od wschodu granicami miasta (przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/263/13 Rady Miasta Rypina z dnia 13 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 11 września 2013 r. poz. 2789).

## 5. Ogólna charakterystyka miasta

Miasto Rypin położone jest we wschodniej części województwa kujawsko – pomorskiego nad rzeką Rypienicą, dopływem Drwęcy. Pod względem administracyjnym należy do powiatu ziemskiego rypińskiego. Geograficznie obszar otaczający miasto należy do Pojezierza Dobrzyńskiego.

Graniczy ze wszystkich stron z gminą Rypin. Miasto położone jest korzystnie w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych kraju, przez jego teren przebiegają cztery drogi publiczne kategorii wojewódzkiej o nr 560 Brodnica – Bielsk, o nr 534 Grudziądz – Rypin, o nr 557 Lipno – Rypin oraz o nr 563 Rypin – Mława.

Miasto zajmuje powierzchnię 1096 ha, na koniec 2011r. zamieszkiwało w nim 16 874 osób (w 2001 r. natomiast 16 517 osób).



**II. UWARUNKOWANIA  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA**



## 1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ DECYZYJNYCH PONADLOKALNYCH

### Uwarunkowania krajowe i regionalne o charakterze decyzyjnym oraz postulatywnym wynikające ze stanu zagospodarowania

#### Decyzje i uchwały

Brak jest uwarunkowań wynikających z ustaleń decyzyjnych kraju i regionu.

#### Wynikające z ustaw szczególnych

Na obszarze miasta występują następujące obiekty ustanowione na poziomie województwa i kraju na podstawie przepisów szczególnych:

- obiekty i zespoły zabytkowe podlegające ochronie i opiece – ewidencja wojewódzkiego konserwatora zabytków - Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku,
- drogi wojewódzkie wg wykazu dróg wojewódzkich – Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 lutego 2000 roku w sprawie numeracji i ewidencji dróg (Dz. U. Nr 32 poz. 393), Zarządzenie Nr 6 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 9 maja 2000r. zobowiązujące do dokonania wymiany oznakowania,

#### Wynikające ze stanu zagospodarowania:

- kolej
  - przez teren miasta Rypin przebiega trasa kolei normalnotorowej, jednotorowej Kutno – Brodnica, jest to linia I-rzędowa, niezelektryfikowana, pasażersko – towarowa (z przyczyn ekonomicznych przewozy pasażerskie zostały zawieszony).

Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Odległości w/w, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

- linie energetyczne wysokiego napięcia:
  - 110 kV GPZ Rypin – GPZ Puszcza Miejska
  - 110 kV GPZ Rypin – GPZ Brodnica Podgórz

Dla linii napowietrznych wynikają konsekwencje przestrzenne w postaci zajęcia terenu – pas ograniczonego użytkowania terenu (pas technologiczny) dla linii 110kV – 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach).

## **2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **2.1. Sytuacja planistyczna**

#### **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Trwa realizacja dwóch uchwał w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodna z prawem miejscowym tj. ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina w zakresie obejmującym dwa wybrane obszary miasta:

- obszar nr I – ograniczony od zachodu ulicami: Nowy Rynek i 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, wschodu ul. Dr. Fr. Dłutka i Młyńską, od północy istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obecnie w trakcie sporządzania jest zmiana tego planu,
- obszar nr II – ograniczony od zachodu ulicą Cholewińskiego, od północy ulicą Koszarową, od wschodu terenami PKP i PKS oraz od południa ulicą Dworcową

przyjęty uchwałą Nr XXVIII/210/05 Rady Miasta Rypina z dnia 31 sierpnia 2005r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 131 poz. 2193).

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.

przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/264/13 Rady Miasta Rypina z dnia 13 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 3 października 2013 r. poz. 2952).

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina w zakresie obejmującym wybrany obszar miasta:

- obszar III – ograniczony od zachodu terenami kolejowymi, od południa ul. Mławską, od północy i wschodu granicami miasta, z wyłączeniem działek nr 882/30, 882/31 i 882/32

przyjęty uchwałą Nr XXXIII/329/09 Rady Miasta Rypina z dnia 29 czerwca 2009r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 94 poz. 1602).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranym obszarze: obszar III A – ograniczony: od zachodu - ul. Bielawki, od południa drogą wewnętrzną na działce nr 874, od północy i od wschodu granicami miasta

przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/263/13 Rady Miasta Rypina z dnia 13 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 11 września 2013 r. poz. 2789).

#### **Decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane od 2003r. na terenie miasta Rypina dotyczyły przede wszystkim rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budowy nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych w ramach istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w mniejszym stopniu zabudowy usługowej, w tym handlowej i produkcyjnej i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły przede wszystkim realizacji infrastruktury technicznej (budowa sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i elektroenergetycznych) i komunikacyjnej.

Zmiany w przestrzeni wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostały uwzględnione na mapie „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.



## 2.2. Tereny posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów

Ustawa z dnia 19 grudnia 2008r. o zmianie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) – 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 zgody na wyłączenie z produkcji rolniczej.

## 2.3. Stan prawny gruntów

Granice administracyjne miasta obejmują 1096 ha powierzchni. Do gminnego zasobu nieruchomości (na podstawie art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), należą grunty:

- stanowiące własność gminy;
- co do których gmina posiada udział;
- będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy
- zajęte pod drogi;
- oddane w trwały zarząd
- oddane w użytkowanie.

**Tabela 1 Struktura własnościowa gruntów**

LP	Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów w ha	Powierzchnia gruntów w %
1	Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	37	3,4
2	Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	41	3,7
3	Grunty spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych	-	-
4	Grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	148	13,5
5	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazanych w użytkowanie wieczyste	77	7,0
6	Grunty, które są własnością samorządowych osób prawnych oraz grunty, których właściciele są nieznani	13	1,2
7	Grunty osób fizycznych	693	63,2
8	Grunty Spółdzielni	12	1,1
9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	10	0,9
10	Wspólnoty gruntowe	10	0,9
11	Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przeznaczonych w użytkowanie	14	1,3
12	Grunty powiatów przekazane w użytkowanie wieczyste	2	0,2
13	Grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	-	-
14	Grunty województw przekazane w użytkowanie wieczyste	-	-
15	Grunty będące przedmiotem własności i władania osób innych niż wyżej wymienione	39	3,6
16	Razem	1096	100

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Rypinie, stan na 31.12.2011r.



### **3. PRZYRODNICZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

#### **3.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego**

##### **3.1.1. Uwarunkowania zewnętrzne**

Do podstawowych uwarunkowań zewnętrznych można zaliczyć:

- położenie części miasta w obszarze korytarza ekologicznego o znaczeniu wojewódzkim, zapewniającym ciągłość między obszarami prawnie chronionymi. Wyznaczony w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego korytarz ekologiczny obejmuje swym zasięgiem części gmin: Skępe, Rogowo, Skrwilno, Rypin (w tym miasto Rypin) i Osiek;
- położenie w granicach obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski” – obszaru, w którym jako naczelną przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju z uwagi na walory i potrzeby ochrony środowiska;
- położenie w obszarze zlewni chronionej rzeki Drwęcy,
- występowanie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta (zwłaszcza w części północnej i wschodniej) kompleksów gleb płowych o wysokich klasach bonitacyjnych (IIIa i IIIb).

##### **3.1.2. Uwarunkowania wewnętrzne**

###### **Zasoby, walory środowiska i różnorodność biologiczna**

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski (Kondracki, 1994) miasto leży na pograniczu dwóch mezoregionów: Pojezierza Dobrzyńskiego i Równiny Urszulewskiej.

Budowę geologiczną wierzchnich warstw stanowią utwory plejstoceny reprezentowane przede wszystkim przez gliny morenowe oraz różnofrakcyjne piaski zalegające na glinach. Rzeźba powierzchni miasta charakteryzuje się dużym urozmaiceniem. Dominującym elementem orograficznym jest dolina Rypienicy wcinająca się w otaczający teren na głębokość dochodzącą do 20-25 m. Wspomniana forma wraz z licznymi dolinkami bocznymi i wcięciami erozyjnymi kształtuje dynamiczny krajobraz na znacznej części obszaru miasta.

Dolina rzeki Rypienicy stanowi ważny korytarz ekologiczny o znaczeniu wojewódzkim. Występujące tutaj kompleksy roślinności naturalnej i antropogenicznej mają istotny wpływ na kształtowanie „klimatu” przyrodniczego miasta i warunków życia mieszkańców. W związku z tym obszar ten winien być chroniony przed wprowadzeniem takich form zagospodarowania, które mogłyby wpłynąć negatywnie na jego ważną funkcję przyrodniczą.

Rzeka Rypienica stanowi własność publiczną, w stosunku do których Marszałek Województwa sprawuje prawa właścicielskie, i pełni istotną rolę dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa.

Zasadnicza sieć wód powierzchniowych, o charakterze stałym, występuje głównie w części zachodniej opracowania i jest ściśle związana z dnem doliny Rypienicy i równolegle do niej usytuowaną rynną. W dnach obydwu form dolinnych występuje sieć rowów melioracyjnych, kształtujących antropogeniczny odpływ wód powierzchniowych. W wyniku drenażu wód zarówno powierzchniowych jak i podziemnych nastąpiła w mniejszym lub większym stopniu degradacja środowiska dolinnego. Uzupełnienie sieci wód powierzchniowych stanowią niewielkie oczka wodne występujące głównie w północnej części analizowanego obszaru.

Sieć wód powierzchniowych na badanym obszarze funkcjonuje w sposób dynamiczny wyłącznie podczas wiosennych roztopów, bądź w okresie intensywnych opadów deszczu. Wówczas następuje ich szybki spływ w głęboko wciętych dolinkach bocznych (wąwozy) ku Rypienicy. Swoisty rodzaj cieków tworzą w tym czasie także drogi i przebiegająca prostopadle do zbocza uprawy roślin okopowych. W obrębie płaskiej i falistej powierzchni wysoczyzny morenowej w okresach wilgotnych mogą tworzyć się tzw. „wymoki”.

Charakterystyczną cechą warunków atmosferycznych Rypina jest udział wiatrów słabych i cisz, nie sprzyjających rozproszeniu zanieczyszczeń atmosferycznych wynosi 61%. Oznacza to, że zanieczyszczenia długo stagnują w pobliżu emitorów, stwarzając wokół nich strefy największego zagrożenia. W warunkach słabej dynamiki i przy równowadze stałej, zanieczyszczenia grawitacyjnie spływają w stronę obniżen terenowych (dolina rzeki Rypienicy).

Mocno urozmaicona rzeźba terenu powoduje, że na obszarze miasta występują zmienne warunki topoklimatyczne. Wyróżnia się trzy podstawowe typy obszarów o odmiennych cechach klimatycznych:

- dolina Rypienicy, głęboko wcięta w otaczające tereny, o południkowym przebiegu, z utrudnionym przewietrzaniem,
- teren zwartej zabudowy miejskiej z dużym udziałem niskiej emisji,
- obszar użytków rolnych, przestrzennie otwarty, o dobrym przewietrzaniu.

W zagłębieniach terenowych, w tym głównie w dolinie Rypienicy, występuje niekorzystny mikroklimat powstający na skutek inwersji termicznych, zalegania chłodnych mas powietrza i tworzenia mgieł. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 8°C, przy maksymalnych notowanych wahaniach od – 32°C do + 38°C. Średnia roczna suma opadów wynosi 560 mm, a średnia wartość wilgotności powietrza 70-75%. Na analizowanym obszarze przeważają wiatry z sektora zachodniego, słabe, o średniej prędkości nie przekraczającej 1-2 m/s.

System ekologiczny miasta obejmuje tereny biologicznie czynne, powiązane w jeden funkcjonalny układ przyrodniczy. W skład systemu wchodzi zarówno kompleksy leśne, łąki, pastwiska, sady, ogrody działkowe, jak również wszystkie tereny zieleni powiązanej z zabudową miejską. Tereny biologicznie czynne w obrębie Rypina zajmują powierzchnię wynoszącą około 400 ha.

Ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody. Celami ochrony przyrody są przede wszystkim: utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów; zachowanie różnorodności biologicznej; zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami; ochrona walorów krajobrazowych i zieleni.

Cele ochrony przyrody realizowane są m.in. poprzez obejmowanie zasobów przyrody i jej składników różnymi formami ochrony.

Pod względem przyrodniczym teren miasta Rypina niczym szczególnym się nie wyróżnia. Teren położony jest poza siecią obszarów chronionych przyrody i krajobrazu. Na terenach niezabudowanych miasta przeważają dobrej i średniej klasy użytki rolne oraz nieużytki, o niewielkiej wartości przyrodniczej. Na terenie miasta brak jest obszarów objętych ochroną, nie utworzono tu parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, rezerwatu przyrody. Brak tu siedlisk przyrodniczych wymagających ochrony w ramach sieci „Natura 2000”, jak i chronionych gatunków roślin.

Sieć ekologiczną Natura 2000 tworzą tzw. obszary specjalnej ochrony ptaków oraz specjalne obszary ochrony siedlisk mające znaczenie dla wspólnoty, utworzone w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków, lub siedlisk przyrodniczych, lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania wspólnoty. Obszar specjalnej ochrony ptaków to obszar wyznaczony zgodnie z przepisami prawa Unii Europejskiej do ochrony populacji dziko występujących ptaków jednego lub wielu gatunków, w granicach którego ptaki mają korzystne warunki bytowania w ciągu całego życia, w dowolnym jego okresie albo stadium rozwoju. Specjalny obszar ochrony siedlisk to obszar wyznaczony, zgodnie z przepisami prawa Unii Europejskiej, w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, lub populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin lub zwierząt, lub w celu odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony tych gatunków.

Na terenie województwa kujawsko-pomorskiego ustanowiono dotychczas 7 obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o łącznej powierzchni 157 816,85 ha, co stanowi 8,8% powierzchni województwa. Specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 jest na terenie województwa 34, łącznie zajmują powierzchnię 80 724,83 ha, co stanowi 4,5% powierzchni regionu.

Teren miasta Rypina położony jest poza istniejącymi obszarami chronionymi Natura 2000. Najbliższy obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 to Bagienna Dolina Drwęcy, położony w kierunku północno-wschodnim od miasta Rypina i oddalony od jego granic o około 22 km. Dolina Dolnej Wisły, położona w kierunku zachodnim od miasta Rypina, oddalona jest od jego granic o około 40 km. Najbliższe specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000 położone są w kierunku północno-wschodnim: Ostoja Lidzbarska oddalona od granic Rypina o ok. 14,5 km, Mszar Płociczno oddalony od granic Rypina o ok. 15,5 km oraz położona w kierunku północno-zachodnim Dolina Drwęcy oddalona ok. 15,5 km od granic miasta. W kierunku południowym najbliższy obszar to położony ok. 19 km od granic miasta - Torfowisko Mieleńskie. Nieszawska Dolina Wisły i Włocławska Dolina Wisły, położone na zachód od Rypina, oddalone są od jego granic o ok. 40 km.

Całe miasto położone jest w obszarze funkcjonalnym „Zielone Płuca Polski”, w którym jako naczelną przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju z uwagi na walory i potrzeby ochrony środowiska. Obszar „Zielonych Płuc Polski” na terenie województwa kujawsko – pomorskiego obejmuje 33 gminy.

Łącznie zajmuje 344 090 ha, co stanowi 19,1% powierzchni województwa. Zielone Płuca Polski to obszar nie tylko o czystym środowisku, ale uznanych w świecie unikatowych wartościach przyrodniczych i walorach krajobrazowych.

Obszar ten nie jest obszarem chronionym w myśl przepisów ustawy o ochronie przyrody, ale jest terenem, na którym problemy ochrony przyrody i środowiska powinny być traktowane w sposób priorytetowy. Wszystkie obiekty prawnie chronione należą do Systemu Obszarów Chronionych, który pełni ważne zadanie związane z zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania przyrody.

Na terenie miasta znajdują się drzewa uznane, za pomniki przyrody.

**Tabela 2 Pomniki przyrody objęte ochroną prawną**

Lp.	Nazwa	Obwód [cm]	Wys. [m]	Obręb ewid.	Opis lokalizacji	Forma własności, zarządcą	Data utworzenia	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego	Opis
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11
1	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	302	23	2 (Rypin)	dz. Nr 28/1/28/2 i 24/1 (drzewo rosnące na granicy 3 działek)	Gmina Miasta Rypina/osoba prywatna	20 grudnia 1988r	Zarządzenie Wojewody Włocławskiego z dnia 20 grudnia 1988 r. nr 59/88	wiek ok. 200 lat
2	Miłorząb dwukłapowy ( <i>Ginkgo biloba</i> )	201	15	2 (Rypin)	dz nr 24/5 (drzewo w ogrodzie przydomowym)	osoba prywatna	20 grudnia 1988r	Zarządzenie Wojewody Włocławskiego z dnia 20 grudnia 1988 r. nr 59/88	wiek ok. 150 lat
3	Surmia żółtokwiatowa ( <i>Catalpa ovata</i> )	105	8	2 (Rypin)	dz nr 58 (drzewo rosnące przy budynku w którym mieści się apteka Pod Orłem)	Gmina Miasta Rypina	21 lutego 2000r.	Uchwała Rady Miasta Rypina nr XVII/145/2000 z dnia 21.02.2000 r. (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 42 poz.379)	bd.*
4	Surmia żółtokwiatowa ( <i>Catalpa ovata</i> )	120	10	2 (Rypin)	dz nr 58 (drzewo rosnące pomiędzy Placem Sienkiewicza a ul. Ks. Chojeckiego)	Gmina Miasta Rypina	21 lutego 2000r.	Uchwała Rady Miasta Rypina nr XVII/145/2000 z dnia 21.02.2000 r. (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 42 poz.379)	bd.*
5	Magnolia ( <i>Magnolia L.</i> )	50	5,5	4 (Rypin)	dz nr 913	„REMILEX” Międzybórz, Sade Budy ul. Długa 60	21 lutego 2000r.	Uchwała Rady Miasta Rypina nr XVII/145/2000 z dnia 21.02.2000 r. (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 42 poz.379)	korona ok. 4,5 m
6	Buk zwyczajny ( <i>Fagus sylvatica</i> )	300	20	1 (Rypin)	dz nr 291 (teren parku przyszkolnego)	Skarb Państwa - Powiat Rypiński, trwały zarząd - Zespół Szkół Nr 1 w Rypinie ul. Kościuszki 51	21 lutego 2000r.	Uchwała Rady Miasta Rypina nr XVII/145/2000 z dnia 21.02.2000 r. (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 42 poz.379)	bd.*

7	Buk zwyczajny ( <i>Fagus sylvatica</i> )	150	15	1 (Rypin)	dz nr 291 (teren parku przyszkolnego)	Skarb Państwa - Powiat Rypiński, trwały zarząd - Zespół Szkół Nr 1 w Rypinie ul. Kościuszki 51	21 lutego 2000r.	Uchwała Rady Miasta Rypina nr XVII/145/2000 z dnia 21.02.2000 r. (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 42 poz.379)	bd.*
8	Buk zwyczajny ( <i>Fagus sylvatica</i> )	240	20	1 (Rypin)	dz nr 291 (teren parku przyszkolnego)	Skarb Państwa - Powiat Rypiński, trwały zarząd - Zespół Szkół Nr 1 w Rypinie ul. Kościuszki 51	21 lutego 2000r.	Uchwała Rady Miasta Rypina nr XVII/145/2000 z dnia 21.02.2000 r. (Dz.Urz. Woj. Kuj-Pom. Nr 42 poz.379)	bd.*

bd\* - brak danych

Źródło: Urząd Miasta Rypin

Największym przestrzennie, choć jednocześnie najsilniej przekształconym antropogenicznie elementem przyrodniczym miasta są agrocenozy pól. Zajmują one około połowy powierzchni administracyjnej miasta i koncentrują się głównie w jego północnej części. Ich aktywność biologiczna, choć podporządkowana określonym celom związanym z produkcją rolną, nie jest bez znaczenia dla funkcjonowania całego systemu ekologicznego miasta. Dlatego też ewentualna zmiana funkcji tych terenów i związane z tym zagospodarowania musi uwzględniać ten ważny czynnik.

Spośród zagrożeń naturalnych jakie występują na terenie miasta należy wymienić przede wszystkim zagrożenia powodziowe występujące w dolinie rzeki Rypienicy. W przypadku pojawienia się wody stuletniej zalaniu ulegnie cała dolina rzeki a wraz z nią wszystkie obiekty i budowle jakie znajdują się na jej terenie.

Najdogodniejsze warunki gruntowo-wodne posiada obszar wysoczyzny morenowej, obejmujący wschodnią i centralną część miasta wraz ze strefą przykrawędziową z doliną Rypienicy. Jest tu możliwe każde zainwestowanie, jednak z zastrzeżeniem wyłączenia strefy ochronnej biegnącej wzdłuż górnej krawędzi zbocza doliny i drenażu wód powierzchniowych na obszarze gliniastej wysoczyzny. Należy dodać, że są to tereny o dobrych glebach stąd ich główne obecne wykorzystanie jako tereny rolnicze (także sady).

### **Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie miasta Rypina nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

### **Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie gminy występują obszary o silnym nachyleniu stoków, o spadkach przekraczających 10%. W obszarach tych przy ewentualnym zainwestowaniu (tereny atrakcyjne widokowo) należy spodziewać się intensywnych procesów zboczowych. Stanowią je zbocza doliny Rypienicy, zbudowane głównie z piasku fluwioglacjalnego ze zróżnicowaną głębokością zalegania zwierciadła wód podziemnych.

### **Zagrożenia środowiska**

#### **• wody powierzchniowe i podziemne**

Zagrożenia mają głównie charakter potencjalny i wiążą się z awarią systemu kanalizacyjnego oraz oczyszczalni ścieków. Skutkiem centralnej awarii może być zrzut dużej ilości nieoczyszczonych ścieków do Rypienicy oraz dostanie się ich do gruntu i do wód podziemnych. Źródłem potencjalnego zagrożenia są również stacje paliw płynnych.

- **gleby**

Ponad połowę powierzchni miasta zajmują grunty orne. Są to tereny narażone na wiele zagrożeń. Dotyczy to głównie erozji wodnej i eolicznej. Zjawiskom tym sprzyja struktura fizyczna gleb, brak trwałej szaty roślinnej oraz rzeźba terenu. Problem ten jest widoczny zwłaszcza w południowej i wschodniej części obszaru administracyjnego miasta

- **szata roślinna**

Największe zagrożenia występują na obszarach zabudowanych. Silnie przekształcone stosunki wodne, oddziaływanie różnego rodzaju źródeł emitujących zanieczyszczenia, stosowanie chemicznych środków w okresie zimowego utrzymania dróg, to główne czynniki oddziałujące na ubogą szatę roślinną tej części miasta.

### **Nieprawidłowości w gospodarowaniu zasobami przyrody**

Działalność człowieka prowadzona na obszarze miasta doprowadziła do wielu nieprawidłowości w wykorzystaniu i gospodarowaniu zasobami przyrody. Do najważniejszych z nich można zaliczyć;

- likwidację wielu elementów sieci hydrograficznej (drobne ciekły, oczka wodne) na obszarach użytkowanych rolniczo,
- likwidację naturalnej szaty roślinnej; jedynie w obrębie doliny Rypienicy pozostały fragmenty zespołów roślinności naturalnej i seminaturalnej,
- wykorzystanie dla celów gospodarki rolnej gleb o najniższych klasach bonitacyjnych (V i VI),
- zabudowanie fragmentu doliny w obrębie najstarszej części miasta, co spowodowało poważne utrudnienia w funkcjonowaniu korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze którego przepływa rzeka Rypienica.

#### **3.1.3. Progi, ograniczenia, preferencje rozwoju**

Istniejący układ czynników naturalnych i antropogenicznych ujawnia pewne bariery i ograniczenia w zakresie rozwoju przestrzennego miasta, Do najważniejszych z nich można zaliczyć:

- występowanie gleb zaliczonych do wysokich klas bonitacyjnych (III-IV – 81% ogólnej powierzchni miasta),
- stosunkowo ubogi system ekologiczny miasta,
- przebieg korytarza ekologicznego przez centralną i południowo zachodnią część miasta,
- trudne na ogół warunki fizjograficzne dla budownictwa.

#### **3.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu turystyki**

Najważniejszymi elementami środowiska przyrodniczego decydującymi o potencjale wypoczynkowym gminy są: szata roślinna, sieć wodna i rzeźba terenu.

Obszar miasta i gminy Rypin położony jest w obrębie Pojezierza Dobrzyńskiego (zwanego też Wysoczyzną Dobrzyńską). Jest to falista wysoczyzna morenowa z dominującym krajobrazem drobnych, niewysokich pagórków, kontrastujących

Głównym ciekim i osią hydrograficzną miasta jest rzeka Rypienica. Urozmaicona orografia centralnej i zachodniej części miasta w połączeniu z elementami biotycznymi składa się na interesujący krajobraz o znaczących walorach estetyczno – przyrodniczych.

Stan istniejącej bazy turystycznej na terenie Rypina pozwala stwierdzić, że występuje tutaj przede wszystkim – turystyka krajoznawcza mająca szanse rozwoju w oparciu o istniejące zabytki (zachowany unikalny układ urbanistyczny miasta z obiektami sakralnymi i innymi murowanymi). Na terenie gminy Rypin zachowane są ponadto najstarsze wsie o historycznym układzie ruralistycznym – Starorypin, Sadłowo, Rusinowo, Głowińsk, Stępowo, Zakrocze i zespoły parkowo – dworskie oraz charakteryzuje się dużymi walorami przyrodniczo – krajobrazowymi (dwa jeziora Sadłowskie i Czarownica oraz trzecie leżące na granicy z gminą Brzuze, jezioro Długie).

Ponadto miasto Rypin posiada rozwiniętą bazę rekreacyjno – wypoczynkową, funkcjonuje Miejski Ośrodek Sportu i rekreacji na terenie którego zlokalizowane są:

- basen miejski,
- cztery ziemne korty tenisowe,
- trzy płyty trawiaste do piłki nożnej,
- strzelnica sportowa,

- boiska do plażowej piłki nożnej i siatkowej;
- hotel;
- bar;
- dla najmłodszych plac zabaw oraz mini zoo,
- muszla koncertowa.

### 3.2.1. Progi, ograniczenia, preferencje rozwoju

Zasoby i walory środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta 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 oraz walorów krajobrazowych gmin sąsiednich (jeziora) dającym możliwość uprawiania różnych form rekreacji i wypoczynku.

## 3.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej

### 3.3.1. Uwarunkowania glebowe

W strukturze użytkowania ziemi na terenie miasta Rypina (dane na dzień 32.12.2011r.) użytki rolne zajmują 695 ha co stanowi 63,4% ogólnej powierzchni miasta (1096 ha). Grunty orne zajmują 515 ha co stanowi 74,1% ogólnej powierzchni użytków rolnych i są bardziej przekształconą przez człowieka formą użytkowania ziemi.

Grunty orne w granicach administracyjnych miasta charakteryzują się wysoką urodzajnością i klasyfikacją gleb. Grunty orne chronione klasy RIIIa i RIIIb stanowią 36% wszystkich gruntów ornych miasta, natomiast łącznie klasy RIII – IV stanowią aż 81%. Zwarte kompleksy tych gleb obejmują północno – zachodnią i wschodnią część miasta.

Ustawa z dnia 19 grudnia 2008r. o zmianie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) – 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 z produkcji rolniczej.

Struktura użytkowania gruntów na terenie miasta Rypina przedstawia się następująco:

Użytki rolne :	695 ha
- grunty orne :	515 ha
- sady :	30 ha
- łąki :	46 ha
- pastwiska :	59 ha
- grunty rolne zabudowane :	38 ha
- grunty pod rowami :	7 ha
 Grunty leśne i zadrzewione :	 41 ha
 Grunty zabudowane i zurbanizowane :	 335 ha
- tereny mieszkaniowe :	128 ha
- tereny przemysłowe :	50 ha
- inne tereny zabudowane :	59 ha
- zurbanizowane tereny niezabudowane:	0 ha
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe :	19 ha
- drogi :	61 ha
- tereny kolejowe :	18 ha
 Grunty pod wodami :	 5 ha
Nieużytki:	20 ha



W strukturze władania ziemi na terenie miasta zdecydowanie dominuje własność prywatna stanowiąca 693 ha (63,2%). Struktura obszarowa indywidualnych gospodarstw rolnych na terenie miasta jest wysoce zróżnicowana. W strukturze obszarowej indywidualnych gospodarstw dominują gospodarstwa małe. Na terenie miasta brak jest gospodarstw o powierzchni powyżej 50 ha użytków rolnych.

Przeciętna powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego wynosi - 5,0 ha, a użytków rolnych w tych gospodarstwach - 4,5 ha.

Pozostałe własności na terenie miasta to własność Komunalna, Kościelna, Spółdzielcza oraz Skarbu Państwa.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna jest bardzo rozdrobniona. Około 69% gruntów rolnych należy do gospodarstw małych. Grupa tych gospodarstw charakteryzuje się wielokierunkowym profilem produkcji głównie roślinnej, mającej na celu zaspokojenie potrzeb własnych. Nadwyżki płodów rolnych w formie nieprzetworzonej, zbywane są na lokalnym rynku, zaopatrując ludność miasta w podstawowe żywnościowe.

Natomiast grunty rolne położone na obrzeżu miasta tworzą grupę gospodarstw dużych o ukierunkowanym profilu produkcji rolnej, mającej charakter produkcji towarowej mogącej sprostać konkurencji i opłacalności produkcji na rynku wewnętrznym i zewnętrznym.

#### **3.3.4. Progi, ograniczenia, preferencje rozwoju**

Duży udział gleb wysokich klas bonitacji stwarza możliwość rozwoju ogrodnictwa i warzywnictwa oraz rozwoju rolnictwa ekologicznego.

### **3.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu leśnej przestrzeni produkcyjnej**

#### **3.4.1. Uwarunkowania wewnętrzne**

Jednym z najważniejszych elementów środowiska gminy są lasy. Pełnią one w środowisku bardzo wiele ważnych funkcji, z których najważniejsze to:

- stymulacja obiegu wody,
- funkcje glebo i wodochronne,
- funkcje prawdziwych korytarzy ekologicznych,
- funkcje strukturalne, związane z podziałem przestrzeni na strukturalno-funkcjonalne wnętrza architektoniczno-krajobrazowe,
- funkcje barierowe, polegające na tworzeniu osłonowych stref wokół lub w sąsiedztwie obiektów uciążliwych,
- funkcje ostożowe dla wielu zwierząt i roślin.

Na terenie miasta znajduje się 41 ha gruntów leśnych i zadrzewionych.

#### **3.4.2. Progi, ograniczenia, preferencje rozwoju**

Ograniczeniem rozwoju zalesień na terenie miasta jest duży udział gleb o wysokich klasach bonitacyjnych a co za tym idzie niewielki udział gleb niskich klas bonitacyjnych korzystnych do zagospodarowania w kierunku leśnym.

## 4. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### 4.1. Uwarunkowania demograficzno – społeczne

Miasto Rypin - siedziba miasta i Starostwa Powiatowego. Jest to największy ośrodek na terenie powiatu rypińskiego i zabezpiecza większość potrzeb ludności na tym terenie przede wszystkim w zakresie usług: zdrowia i opieki społecznej, szkolnictwa, obsługi administracyjnej, jak również handlu, transportu a także kultury.

Lokalizacja miasta w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej (gleby wysokich klas bonitacyjnych stanowią około 50% powierzchni miasta) stwarza korzystne warunki dla rozwoju przetwórstwa rolno – spożywczego.

Dodatnie saldo migracji – napływ ludności z terenów wiejskich do miasta – powoduje zwiększenie zapotrzebowania na poszczególne usługi a także determinuje przestrzenny rozwój miasta.

#### 4.1.1. Ludność

Liczba ludności miasta Rypina w 2011r. wynosiła 16 874 osoby (wg banku danych lokalnych GUS na 31.12.2011r.). Stawia to Rypin na 10 miejscu co do liczby mieszkańców miast województwa kujawsko-pomorskiego. Najbardziej podobne do Rypina pod względem liczby mieszkańców miasta województwa kujawsko-pomorskiego to Chełmża, Solec Kujawski i Lipno.

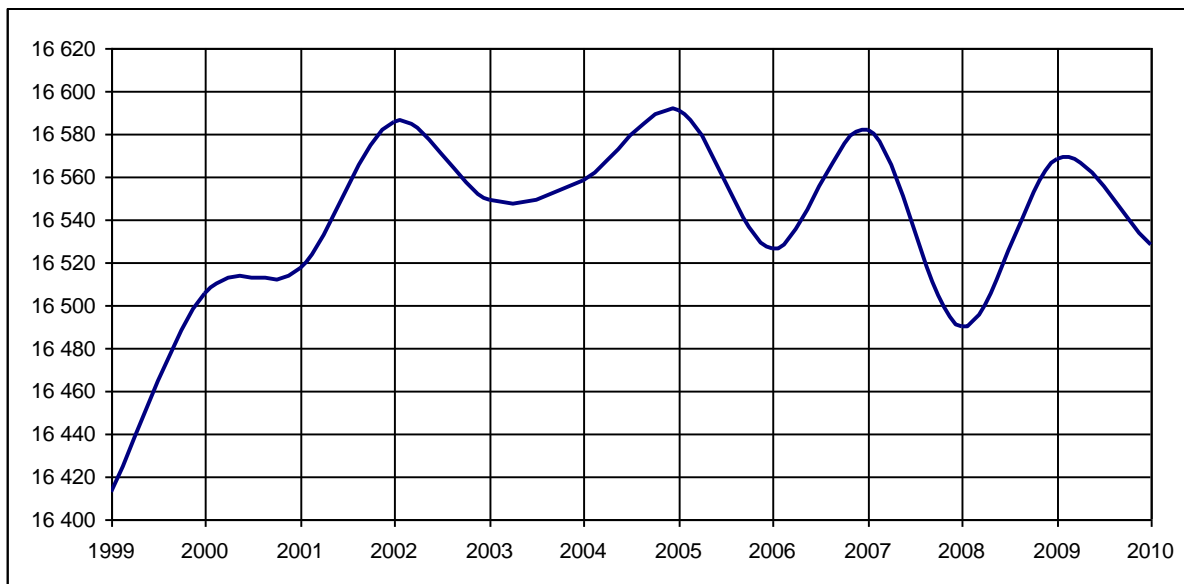
Zmiany liczby ludności w mieście Rypin nie mają stałej tendencji. Na przestrzeni lat występowały wahania, ale są one niewielkie i można stwierdzić, że liczba mieszkańców miasta jest dość stabilna.

**Tabela 3 Zmiany liczby ludności Rypina w latach 1999-2010**

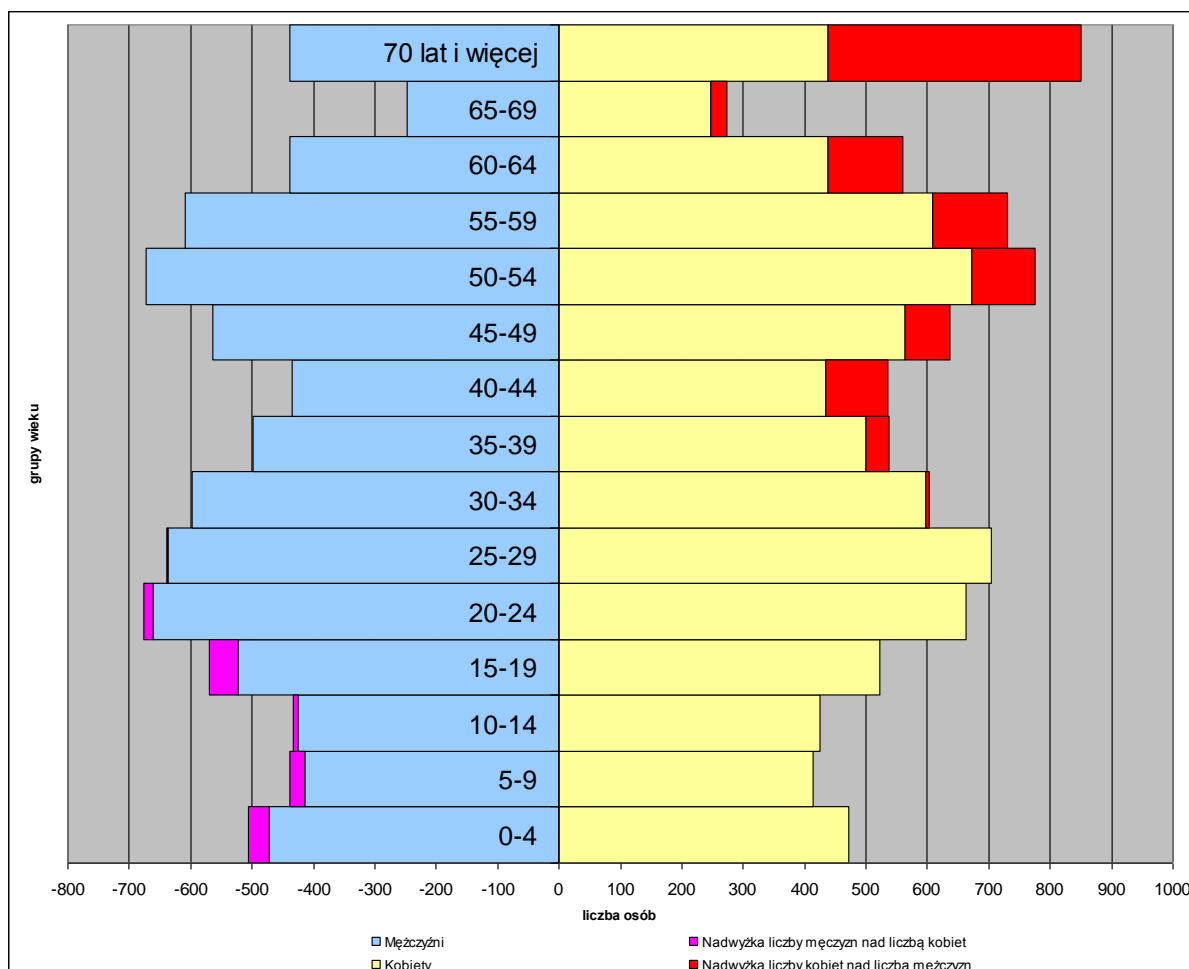
Rok	Ogółem			Mężczyźni			Kobiety		
	Liczba ludności i*	1999 = 100%	Rok poprzedzający =100%	Liczba ludności i*	1999 = 100%	Rok poprzedzający =100%	Liczba ludności *	1999= 100%	Rok poprzedzający =100%
1999	16 413	100,0	96,7	7 814	100,0	97,1	8 599	100,0	96,3
2000	16 505	100,6	100,6	7 850	100,5	100,5	8 655	100,7	100,7
2001	16 517	100,6	100,1	7 849	100,4	100,0	8 668	100,8	100,2
2002	16 585	101,0	100,4	7 875	100,8	100,3	8 710	101,3	100,5
2003	16 549	100,8	99,8	7 849	100,4	99,7	8 700	101,2	99,9
2004	16 558	100,9	100,1	7 874	100,8	100,3	8 684	101,0	99,8
2005	16 591	101,1	100,2	7 905	101,2	100,4	8 686	101,0	100,0
2006	16 526	100,7	99,6	7 850	100,5	99,3	8 676	100,9	99,9
2007	16 582	101,0	100,3	7 878	100,8	100,4	8 704	101,2	100,3
2008	16 490	100,5	99,4	7 824	100,1	99,3	8 666	100,8	99,6
2009	16 568	100,9	100,5	7 862	100,6	100,5	8 706	101,2	100,5
2010	16 528	100,7	99,8	7 866	100,7	100,1	8 662	100,7	99,5

\* na podstawie stałego miejsca zameldowania

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS



**Ryc. 1 Zmiany liczby ludności miasta Rypina w latach 1999-2010**  
 Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS



**Ryc. 2 Ludność miasta Rypina wg płci i wieku w 2010r. (piramida wieku)**  
 Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Piramida wieku dla miasta Rypina przyjmuje kształt regresywny. Jest ona stosunkowo wąska u dołu, co oznacza małą liczbę dzieci. Wyraźnie odznaczają się w niej również dwa wyższe demograficzne.

W mieście Rypinie w ostatnich latach odnotowuje się tendencję starzenia się populacji miasta. Udział osób w wieku przedprodukcyjnym zmniejszył się w stosunku do roku 1999 o 8 punktów procentowych, natomiast w wieku poprodukcyjnym zwiększył się o 2,3 punkty procentowe.

**Tabela 4 Ludność według ekonomicznych grup wieku**

rok	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
w l. bezwzg. w %												
wiek przedprodukcyjny	4 597 28,0	4 460 27,0	4 279 25,9	4 135 24,9	3 958 23,9	3 825 23,1	3 729 22,5	3 579 21,7	3 510 21,2	3 383 20,5	3 361 20,3	3 298 20,0
wiek produkcyjny	9 852 60,0	10 61,0	10 62,1	10 63,0	10 63,9	10 64,5	10 65,0	10 65,4	10 65,8	10 66,0	10 66,0	10 65,7
wiek poprodukcyjny	1 964 12,0	1 981 12,0	1 988 12,0	2 002 12,1	2 021 12,2	2 047 12,4	2 073 12,5	2 144 13,0	2 168 13,1	2 229 13,5	2 278 13,7	2 369 14,3

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Dla porównania w województwie kujawsko-pomorskim udział ludności w wieku przedprodukcyjnym wynosił 19,4; w wieku produkcyjnym 64,6 a w wieku poprodukcyjnym 16,0% ogółu ludności (2010r.) W miastach województwa kujawsko-pomorskiego zaś odpowiednio 17,5; 65,1; 17,4%.

Wskaźnik obciążenia demograficznego liczony jako stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosi w Rypinie 52,2 i jest niższy niż średni wskaźnik dla miast i niższy niż dla całego województwa kujawsko-pomorskiego (54,8). W ostatnich latach wykazuje on tendencję spadkową co jest zgodne z ogólnym trendem w województwie.

Na kształtowanie się struktury demograficznej w istotny sposób wpływa ruch naturalny ludności oraz relacje zachodzące między jego elementami.

W roku 2010 w mieście Rypin zarejestrowano 8 zgonów na 1000 ludności zaś urodzeń żywych 12,7 na 1000 ludności. Wielkość przyrostu naturalnego w mieście ma w ostatnich latach tendencję rosnącą. W 2010 roku przyrost naturalny w Rypinie na 1000 ludności wyniósł +4,3 (w województwie +1,0).

W ostatnich latach saldo migracji znacznie się waha. Poziom ludności utrzymuje się jednak mniej więcej na tym samym poziomie. Wśród osób napływających dominuje ludność ze wsi, natomiast mieszkańcy Rypina mniej więcej w równym stopniu migrują do miast jak i do wsi. W Rypinie, podobnie jak województwie, od kilku lat odnotowuje się większą migrację za granicę.

#### 4.1.2. Warunki mieszkaniowe

Strukturę zasobów mieszkaniowych zamieszkałych na terenie miasta Rypina przedstawia poniższa tabela:

**Tabela 5 Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Rypina w latach 2002-2010**

Zasoby mieszkaniowe zamieszkałe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mieszkania	5323	5516	5532	5588	5626	5 684	5 738	5 834	5867
Izby	19244	19927	20004	20242	20388	20 617	20 860	21 218	21360
Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m <sup>2</sup>	338,6	351,8	353,4	358,4	361,4	366,5	371,8	378,7	381,9
Mieszkania (zasoby gmin-komunalne)	612	670	670	690	690	681	-	-	-
Mieszkania (zasoby spółdzielni mieszkaniowych)	1927	1904	1904	1905	1905	1833	-	-	-

Mieszkania (zasoby zakładów pracy)	41	41	41	37	37	13	-	-	-
Mieszkania (zasoby osób fizycznych)	2765	2828	2838	2853	2867	2970	-	-	-
Mieszkania (zasoby Towarzystwa Budownictwa Społecznego – TBS)	95	42	48	72	96	156	-	-	-
Mieszkania (zasoby pozostałych podmiotów)	21	31	31	31	31	31	-	-	-

Źródło: Bank Danych Regionalnych

Z analizy tabeli wynika, że w latach 2002-2010 na terenie miasta Rypina wybudowane zostały 544 mieszkania, co stanowi 9,3% ogółu istniejących zasobów mieszkaniowych.

Dobrze przedstawia się przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Rypinie. Wynosiła ona na koniec 2010r. 65,1 m<sup>2</sup> i jest większa od średniej dla województwa wynoszącej 59,1 m<sup>2</sup>. Przekiętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę analogicznie na koniec 2010r. wynosiła 22,6 m<sup>2</sup> (średnia dla województwa wynosiła 13,5 m<sup>2</sup>).

#### 4.1.3. Infrastruktura społeczna

Na terenie miasta Rypina istnieją trzy Przedszkola Miejskie, które w pełni zaspakajają potrzeby w tym zakresie.

Na terenie miasta funkcjonują trzy szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. mjr Henryka Sucharskiego,
- Szkoła Podstawowa nr 3 im. Jana Pawła II,
- Szkoła Muzyczna I stopnia.

Na terenie miasta funkcjonują trzy gimnazja:

- Gimnazjum im. Józefa Wybickiego,
- Gimnazjum Powiatowe,
- Gimnazjum przy Zespole Szkół Nr 5.

Na terenie miasta funkcjonują następujące szkoły ponadgimnazjalne, do których uczęszcza młodzież zarówno z terenu miasta jak i terenów sąsiednich gmin:

- Liceum Plastyczne,
- Zespół Szkół Nr 1 im. ks. Czesława Lissowskiego,
- Zespół Szkół Nr 2 im. Unii Europejskiej,
- Zespół Szkół Nr 3 im. Bogdana Chełmickiego,
- Zespół Szkół Nr 5 im. ks. Jana Twardowskiego.

O poziomie kulturalnym mieszkańców świadczą biblioteki i czytelnictwo. Na terenie miasta funkcjonuje, pełniąc funkcje ponadlokalne, Miejsko – Powiatowa Biblioteka Publiczna. Od roku 1999 zintensyfikowana została komputeryzacja biblioteki. Elektroniczną sieć biblioteczną stanowi obecnie 14 komputerów. Od kwietnia 2004 biblioteka posiada czytelnię internetową. Katalog on-line udostępniono czytelnikom na początku 2006 roku, a elektroniczny system rejestracji użytkowników i zapisu wypożyczeń ułatwia korzystanie z księgozbioru, który liczy ponad 83 tysiące tomów.

Na wizerunek kulturalnej działalności Rypina składają się przeglądy twórczości artystycznej, imprezy estradowe dla dzieci, młodzieży i dorosłych, spektakle teatralne, wystawy i wernisaże artystów plastyków znanych w kraju i za granicą, a także twórców lokalnych, wykłady i odczyty.

Na terenie miasta znajduje się:

- Rypińskie Centrum Promocji i Kultury,
- Muzeum Ziemi Dobrzyńskiej,
- Ośrodek Kultury Dobrzyńskiej Stowarzyszenia „Civitas Christinna”.

Dla amatorów filmów dostępne jest natomiast przez cały rok Kino „Bałtyk”.

Miasto Rypin jest głównym ośrodkiem obsługi w zakresie służby zdrowia dla powiatu rypińskiego. Na terenie miasta znajdują się cztery Zakłady Opieki Zdrowotnej, w tym jeden publiczny i trzy niepubliczne oraz siedem aptek.

#### 4.1.4. Progi, ograniczenia, preferencje rozwoju

Miasto Rypin jako miasto powiatowe pełni szereg funkcji o znaczeniu ponadlokalnym. Uwarunkowania preferujące rozwój miasta to:

- dobre wyposażenie ludności w zakresie usług medycznych,
- pełne wyposażenie ludności w zakresie obsługi administracyjnej,
- lokalizacja w mieście szkolnictwa ponadpodstawowego - na terenie miasta Rypina znajdują się placówki oświatowe szkolnictwa średniego oferujące różnorodne profile nauczania zarówno w systemie dziennym, jak i dla osób już pracujących a chcących uzupełnić wykształcenie;
- rozwój przetwórstwa przemysłowego.

Uwarunkowaniami ograniczającymi rozwój miasta są przede wszystkim:

- niski udział ludności młodej - udział w tej grupie wiekowej wynosi 20,0%;
- nierównowaga płci - współczynnik feminizacji w mieście wynosił na koniec 2010r. – 110 co oznacza, że każdym 100 mężczyznom odpowiadało statystycznie 110 kobiet;
- wysoki poziom bezrobocia - bezrobotni zarejestrowani w mieście Rypinie stanowią 12,7% ludności w wieku produkcyjnym (2009r.).

#### 4.2. Uwarunkowania gospodarcze

##### Zatrudnienie – rynek pracy

W 2009 roku zbiorowość pracujących w mieście Rypinie wynosiła 4683 osoby – 2513 mężczyzn i 2170 kobiet. Wskaźnik pracujących na 1000 ludności wynosił 282,6 a ze względu na różnice w proporcji płci wśród pracujących jest on znacznie niższy w przypadku kobiet. Ostatnie lata cechuje wzrost liczby pracujących przy czym jest to głównie wzrost wśród mężczyzn. Wśród kobiet sytuacja jest inna. Znacznie gorsza sytuacja na rynku pracy kobiet, przeciętnie niższe zarobki zniechęcają niektóre kobiety do podejmowania pracy zarobkowej.

Tabela 6 Pracujący wg płci w latach 1999-2009

Rok	pracujący			na 1000 ludności			1999=100%			%		
	O	M	K	O	M	K	O	M	K	O	M	K
1999	4 081	1 839	2 242	248,6	235,3	260,7	100	100	100	100	45,1	54,9
2000	4 131	2 030	2 101	250,3	258,6	242,7	100,7	109,9	93,1	100	49,1	50,9
2001	4 382	2 016	2 366	265,3	256,8	273	106,7	109,1	104,7	100	46	54
2002	3 861	1 843	2 018	232,8	234	231,7	93,6	99,4	88,9	100	47,7	52,3
2003	3 976	1 992	1 984	240,3	253,8	228	96,7	107,9	87,5	100	50,1	49,9
2004	4 061	2 045	2 016	245,3	259,7	232,2	98,7	110,4	89,1	100	50,4	49,6
2005	4 467	2 321	2 146	269,2	293,6	247,1	108,3	124,8	94,8	100	52	48
2006	4 591	2 399	2 192	277,8	305,6	252,7	111,7	129,9	96,9	100	52,3	47,7
2007	4 582	2 436	2 146	276,3	309,5	246,6	111,1	131,5	94,6	100	53,2	46,8
2008	4 679	2 374	2 305	284,2	303,4	265,9	114,3	128,9	102	100	50,7	49,3
2009	4 683	2 513	2 170	282,6	319,6	249,2	113,7	135,8	95,6	100	53,7	46,3

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Udział poszczególnych sektorów ( I- rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo oraz rybactwo, II – przemysł i budownictwo, III – usługi) w zatrudnieniu zmienia się w czasie, wraz z przemianami społeczno-gospodarczymi, podążając w kierunku wzrostu znaczenia sektora trzeciego. Najwięcej mieszkańców Rypina zatrudnionych jest w trzecim sektorze obejmującym usługi, zarówno materialne jak i niematerialne.

Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w 2009r. w Rypinie wynosił 12,7% i był wyższy niż średni w województwie kujawsko-pomorskim (10,0%). Wskaźnik ten, w porównaniu do średniej w województwie jest znacznie mniej korzystny dla kobiet (14,8% m. Rypin, 11,2% województwo) niż dla mężczyzn, wynoszący odpowiednio 10,6 i 9,0.

## **Podmioty gospodarcze**

Liczba podmiotów gospodarczych w mieście Rypin w roku 2010 wynosiła 1935 przy czym ponad 95% to podmioty sektora prywatnego. W ostatnich latach notuje się stałą liczbę podmiotów sektora publicznego (93 w 2010r.), który mimo niewielkiej liczby podmiotów jest znaczącym pracodawcą.

Miasto Rypin cechuje wysoka aktywność gospodarcza ludności. Wskaźnik przedsiębiorczości liczony jako liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym dla m. Rypin wynosi 14,2 (2010r.) i jest w stosunku do średniej dla województwa (10,7) wysoki.

Zakłady produkcyjno-usługowe na terenie miasta Rypin rozmieszczone są głównie w jednej wykształconej dzielnicy przemysłowej Mławska-Bielawki zlokalizowanej korzystnie w stosunku do struktury miasta (część wschodnia zawietrzna). Grupa zakładów zlokalizowana jest również w rejonie ulic Lipnowska-Sportowa, przy ul. Mleczarskiej oraz przy wylocie z miasta w kierunku na Brodnicę. Ponadto na terenie miasta znajduje się szereg rozproszonych zakładów produkcyjno-usługowych.

4 sierpnia 2009r. Rada Ministrów przyjęła rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Dz. U. z dnia 19 sierpnia 2009r. Nr 131). Do Strefy zostały włączone między innymi tereny Rypina (obszar 3,6 ha gruntów).

Podstrefa Rypin obejmuje obręb ewidencyjny Rypin, karty mapy 24 i 25. Granica biegnie od pkt 1, stanowiącego północno-zachodni narożnik działki 866/1, w kierunku wschodnim, po granicach działek: 866/1, 867/6 i 870/15 do pkt 2. Następnie skręca w kierunku południowym i biegnie wzdłuż ulicy Bielawki do pkt 3, gdzie skręca w kierunku zachodnim i biegnie granicą działki 870/16 do pkt 4, stanowiącego jej południowo-zachodni narożnik. Od pkt 4 granica biegnie w kierunku południowym, po granicy działki 865/7 do pkt 5, gdzie skręca w kierunku północno-zachodnim i biegnie granicami działek: 865/8 i 866/1 przez pkt: 6 i 7 do pkt 1, od którego rozpoczęto opis.

Uchwałą nr 21/248/09 Zarządu Województwa Kujawsko- Pomorskiego z dnia 17 marca 2009 roku na zaktualizowanej liście Indywidualnych Projektów Kluczowych realizowanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko- Pomorskiego na lata 2007-2013, znalazł się projekt pn. Rypiński Obszar Gospodarczy „Bielawki”.

W ramach w/w projektu zapewniono nowoczesną infrastrukturę techniczną uzbrojonych terenów inwestycyjnych. Projekt polegał na przebudowie ulicy Bielawki, która to stanowi drogę dojazdową do terenów przeznaczonych pod inwestycje. Docelowo do tego obszaru ma zostać doprowadzony gaz ziemny.

Przy ulicy Bielawki miasto posiada również tereny o powierzchni 5,5 ha pod inwestycje. Teren o powierzchni ca 3,65 ha włączony został do Pomorskiej Strefy Ekonomicznej.

### **4.2.1. Progi, ograniczenia, preferencje rozwoju**

Korzystnym zjawiskiem w mieście jest wysoka aktywność gospodarcza mieszkańców. Mimo peryferyjnego położenia w stosunku do innych ośrodków województwa, a także głównych szlaków komunikacyjnych, miasto może być atrakcyjne dla inwestorów. Miasto posiada rezerwy terenu pod lokalizację nowych zakładów produkcyjno-usługowo-składowych. Posiada również linię kolejową wraz z bocznicą a dodatkowym impulsem przyciągającym inwestorów może być planowane usprawnienie komunikacyjne polegające na budowie obwodnicy. Realizacja projektu kluczowego w ramach RPO Rypiński Obszar Gospodarczy „Bielawki” oraz włączenie 3,6 ha gruntów miasta Rypina do Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej może spowodować wzrost liczby miejsc pracy, wzrost atrakcyjności inwestycyjnej miasta oraz jego dochodów.

## **5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **5.1. Rys historyczny**

Miasto i gmina Rypin historycznie związane są z Ziemią Dobrzyńską. Pierwsze wzmianki dotyczące ziemi rypińskiej związane z tzw. Falsyfikatem mogileńskim z 1065 r., w którym m.in. wymieniony jest Rypin.

Miasto od XI w. należało do nadgranicznego obszaru Państwa Polskiego. Częste najazdy Prusów i Litwinów na ten obszar doprowadziły do jego znacznego wyludnienia a w 1233 r. do przejściowego zajęcia Ziemi Dobrzyńskiej przez Krzyżaków. W 1235 r. Ziemia Dobrzyńska znalazła się pod

panowaniem dzielnicowych ksiąząt mazowieckich, następnie od połowy XIII w. jako wyodrębniona dzielnica stanowiła część Księstwa Kujawskiego.

Po śmierci Kazimierza Konradowica Ziemia Dobrzyńska przypadła Siemowitowi – najmłodszemu synowi Kazimierza, którego syn Władysław w 1327 r. odstąpił te ziemie Władysławowi Łokietkowi. W latach 1327 – 1332 Łokietek podjął walkę zbrojną z Krzyżakami, jednak ziemia dobrzyńska pozostała w rękach krzyżackich do 1355 r. Mimo to od połowy XIV w. rozpoczął się postępujący rozwój gospodarczy na tym terenie związany przede wszystkim ze szlakami handlowymi i tranzytem polskich produktów rolnych oraz drewna, wosku i soli. Sprzyjało to rozwojowi miast jako ośrodków handlu i rzemiosła. W tym okresie – w 1345 r. – prawa miejskie uzyskał Rypin. W 1377 r. Ziemię Dobrzyńską przejął Władysław Opolczyk, który w 1393 r. zastawił ją Krzyżakom. Powróciła do Polski dopiero w 1404 r. na mocy traktatu zawartego w Raciążku, w rzeczywistości jednak dopiero po pokoju toruńskim w 1411 r.

Przełom XIV/XV w. przyniósł ugruntowanie podziałów administracyjnych. Ziemia Dobrzyńska jako wyodrębniona jednostka administracyjna została podporządkowana wojewodom inowrocławskim.

W rzeczywistości cieszyła się znaczną autonomią równą wojewódzkiej. W jej obrębie wydzielono 3 powiaty: dobrzyński, lipnowski i rypiński. Jedyne funkcjonujące na tym terenie starostwo grodzkie miało siedzibę w Bobrownikach, natomiast sejmiki szlacheckie zbierały się w Lipnie.

Oдноśnie struktury posiadania ziemi na terenie ziemi dobrzyńskiej przeważały małe gospodarstwa szlacheckie obejmujące około 80 % areалу. Pierwsza połowa XVI w. to okres kryzysu ekonomicznego, na który nałożyły się następnie w połowie wieku zniszczenia wojenne związane z potopem szwedzkim, wojnami z Rakoczym, rokoszem Lubomirskiego.

Kolejne niepokoje przypadły na pierwsze lata XVIII w. z związku z przemarszem wojsk polskich, szwedzkich, saskich i rosyjskich. W ślad za zniszczeniami i rabunkami wojskowymi przyszły liczne epidemie. Po 1710 r. sytuacja polityczna zaczęła się normować. Odtąd przez blisko 60 lat Ziemia Dobrzyńska przeżywała okres względnego spokoju. Jednak ogólny brak stabilizacji politycznej nie pozwalał na ekonomiczne dźwignięcie się kraju a miary zniszczeń dopełniły wydarzenia związane z konfederacją barską. W 1793 r. w wyniku II rozbioru Ziemia Dobrzyńska znalazła się w granicach tzw. Prus Południowych podporządkowana departamentowi w Piotrkowie Trybunalskim. Początek rządów pruskich wiązał się z okresowym ożywieniem gospodarczym.

Po trzecim rozbiornie w 1795 r. miała miejsce następna zmiana przynależności terytorialnej ziemi dobrzyńskiej, którą włączono wówczas w obszar Prus Nowowschodnich, przy czym powiat rypiński znalazł się w obrębie powiatu lipnowskiego. W tym okresie rozwijała się kolonizacja niemiecka na ziemi rypińskiej, przy czym koloniści niemieccy osiedlali się w Głowińsku, Iwanach, Cetkach, Gniazdku. Jednocześnie koloniści niemieccy sprawowali większość urzędów miejskich w Rypinie i okolicy. W 1797 r. zlikwidowano powiat rypiński a jego obszar włączony został do powiatu lipnowskiego.

W 1807 r. w czasie pościgu wojsk napoleońskich za cofającymi się wojskami rosyjskimi zniszczony został Rypin. Na mocy pokoju w Tylży z 1807 r. utworzono Księstwo Warszawskie, w skład którego weszła również ziemia rypińska. Po klęsce Napoleona w wyniku postanowień Kongresu Wiedeńskiego w 1815 r. utworzono Królestwo Polskie. W 1866 r. ponownie utworzono powiat rypiński.

W drugiej połowie XIX w. następują znaczne przemiany ekonomiczne i społeczne w kraju. Głównym zajęciem ludności w ziemi dobrzyńskiej było rolnictwo, przy dużym rozdrobnieniu gospodarstw i znacznej ilości ludności bezrolnej. Na początku XIX w. na terenie ziemi dobrzyńskiej było tylko ok. 30 % gospodarstw rolnych samowystarczalnych, ok. 10 % chałupników i aż 60 % bezrolnych. Głównym szlakiem drogowym w ziemi rypińskiej była wówczas droga Rypin – Lipno – Płock oraz Rypin – Lipno Włocławek, Rypin – Dobrzyń. W latach 1889 – 1902 wybudowano trakt Rypin – Sierpc i Rypin – Brodnica.

Po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. Ziemia Dobrzyńska należała początkowo do woj. warszawskiego, następnie pomorskiego z wydzielonymi powiatami lipnowskim i rypińskim. Okres dwudziestolecia międzywojennego to ponowne ożywienie gospodarcze, w tym okres rozwoju przemysłu spożywczego obsługującego rolnictwo. W 1933 r. wybudowano linię kolejową Brodnica – Rypin – Radziejów.

We wrześniu 1939 r. cała ziemia dobrzyńska znalazła się pod okupacją niemiecką, spod która zakończyła się w styczniu 1945 r.

W 1945 r. Ziemię Dobrzyńską włączono do woj. Bydgoskiego. W 1975 r. weszła w skład nowoutworzonego woj. Włocławskiego. Obecnie po reformie administracyjnej kraju gmina Rypin wchodzi w skład województwa Kujawsko-Pomorskiego.



## 5.2. Rozwój układu przestrzennego miasta

Teren miasta i gminy Rypin można ogólnie scharakteryzować jako intensywnie wykorzystywany osadniczo począwszy od okresów pradziejowych aż po średniowiecze i nowożytność.

Układ urbanistyczny Rypina ze względu na ograniczenia wynikające z ukształtowania terenu w swoim zasadniczym historycznym rozplanowaniu nie uległ większym zmianom począwszy od XIII wiecznego ośrodka przedkolacyjnego i obejmuje XIV-wieczne miasto lokacyjne z późniejszymi przedmieściami.

Miejski zespół historyczny Rypina położony na głównym trakcie handlowym z Mazowsza na Pomorze swoje początki notuje w XIII wieku, kiedy to nastąpiła translokacja organizmu grodowego ze Starorypina na nowe miejsce w Rypinie. Założenie grodowe będące zaczątkiem organizmu miejskiego obejmowało teren ograniczony stawem (od zachodu), rzeką Rypienicą (od północy) i moczarami od wschodu i południa. W 1345 r. Rypin otrzymał prawa miejskie. Miasto zajmowało wtedy niewielką przestrzeń. Przywilej nadawał miastu 23 łany ziemi na wschód i południe od miasta. Główna ulica (obecna Gdańska i Kilińskiego) na północ sięgała do Rypienicy, na południe do Pl. Sienkiewicza. Centralnym miejscem miasta był prostokątny rynek z ulicami wychodzącymi z narożników wkomponowanymi w główny trakt miasta utworzony przez ulice: Kościuszki, Gdańską i Kilińskiego. W okolicach północno-wschodniej pierzei Rynku nad rzeką Liwonią zlokalizowany był zamek znany z dokumentów z 1323 r. Pośrodku rynku stał drewniany ratusz. Na północno-zachodnim skraju miasta u wylotu dawnej ulicy Królewieckiej na wzgórzu w poł. XIX w. wzniesiono kościół parafialny p.w. Św. Trójcy. W 1323 r. naprzeciwko dzisiejszego kościoła ewangelickiego przy ul. Kościuszki zbudowany został przez zakon Bożogrobców z Miechowa szpital i przytułek dla chorych i starców oraz kościół p.w. Św. Ducha. W latach 1348-1349 obok szpitala wybudowano kościół p.w. Św. Piotra i Pawła. Miasto otoczone zostało regularnym murem obronnym „na 3 łokcie grubym, a do 9 wysokim”, który przebiegał wzdłuż dzisiejszej ulicy Tylnej, 21 Stycznia i przez Pl. Sienkiewicza. W kurtynie murów zlokalizowano dwie bramy: Sierpecką – południową, na dzisiejszym Pl. Sienkiewicza oraz Gdańską zwaną też Toruńską – przy zbiegu dzisiejszych ulic 21-Stycznia i Gdańskiej, koło mostu na Rypienicy.

Pomyślny rozwój miasta został na pocz. XV wieku zahamowany przez wojny. W 1409 r. miasto spalili Krzyżacy, ponownie w 1431 r. Do uratowania gospodarczego miasta przyczyniły się dopiero przywileje królewskie z XVI w. pozwalające mieszkańcom na karczowanie lasu miejskiego i zakładanie w nim młynów i pasiek. Również siedziba starosty i odbywanie sądów grodzkich sprzyjały podnoszeniu się miasta z upadku. W urbanistyce miasta coraz wyraźniej kształtowały się mające początki w średniowieczu przedmieścia:

- między Rypienicą a ul. Lipnowską, po obu stronach ul. Kościuszki,
- między ulicami Garncarską, Piłsudskiego, Tylną i Pl. Sienkiewicza.

Ich układ przestrzenny ściśle nawiązywał do terenu tworząc ulice biegnące grzbietami lub skrajem wzgórz. Okres ponownego rozwoju został w poł. XVII w. przerwany w wyniku wojen szwedzkich, kiedy to miasto kolejny raz zostało zniszczone. Na ówczesnym przedmieściu lwany w 1780 r. wzniesiono kaplicę, ob. Św. Barbary, która miała pełnić rolę kaplicy cmentarnej.

Wiek XIX jest ponownym okresem rozwoju miasta. Szczególnie II połowa wieku, która była czasem odbudowy miasta po wielkim pożarze w 1857 r., kiedy to spaleni uległo 77 budynków (głównie drewnianych), w tym ratusz i synagoga. Po drugim pożarze z w 1868 r. rozebrano mury miejskie, bramę Sierpecką i resztki kościoła p.w. Św. Piotra i Pawła. W 1883 r. rozpoczęto budowę kościoła ewangelickiego. W latach 1897 – 1900 wybudowano dwie cerkwie, w tym jedną przy ul. Warszawskiej; w 1900 r. wybudowano synagogę. W wyniku zajęcia Rypina w 1914 roku przez wojska niemieckie spaleni uległy koszary i cerkiew. W 1926 r. założono park miejski na obszarze 3 mórg nad Rypienicą. Czynnikiem dynamizującym wzrost gospodarczy byli także Żydzi, którzy w 1779 r. uzyskali przywilej na osiedlenie się jako obywatele miasta.

Rozwój przestrzenny miasta skupia się do dziś na powiększaniu starych i tworzeniu nowych przedmieść, wśród których należałoby wymienić:

- wzdłuż ulicy Kościuszki (od średniowiecza),
- wzdłuż ulicy Lipnowskiej (od średniowiecza),
- wzdłuż ulicy Nadrzecznej,
- wzdłuż ulicy Piłsudskiego (od średniowiecza),
- wzdłuż ulicy Mławskiej,
- wzdłuż ulicy Warszawskiej.

### 5.3. Charakterystyka zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego

Do połowy XIX wieku Rypin był miastem „drewnianym”. Pożar z 1857 i 1868 r. strawił większą część miasta. Czas odbudowy to generalna wymiana drewnianych budynków na murowane. Nowa zabudowa lokalizowana w mieście średniowiecznym wypełniała działki budynkami pierzejowymi. Budowano na zniszczonych reliktach, często wykorzystując ich fragmenty. Historyczna zabudowa miasta pochodzi głównie z 4 ćw. XIX wieku i okresu międzywojennego.

Na obszarze ścisłego zespołu staromiejskiego przeważają domy z 2-jej poł. XIX wieku o zwartej zabudowie: murowane, dwukondygnacyjne, kalenicowe o cechach architektury eklektycznej i funkcji mieszkalno-usługowej. Skupione są głównie przy ulicach: Kilińskiego, Gdańskiej, Zduńskiej, Tylnej, Jana Pawła II.

Zabudowa na przedmieściach w większości zlokalizowana była na działkach o zbliżonej wielkości jako wolnostojąca, utrzymując historyczne linie regulacyjne. Ulicę, którą należy wyróżnić z historycznych przedmieść jest ulica Kościuszki. Jej wyjątkowość wynika m.in. z:

- urozmaiconej zabudowy (murowanej i drewnianej),
- zachowanych przedogródków,
- interesujących punktów widokowych,
- zachowanych spadkach podłużnych ulic.

Większość elewacji budynków z tego obszaru uległa zniszczeniu podczas licznych remontów po 1945 roku.

Zabudowa zlokalizowana poza obszarem starego miasta przynosi przykłady budynków o bardziej zróżnicowanych formach, w których można wyróżnić następujące typy budynków:

- budynki murowano-drewniane, wielorodzinne, dwukondygnacyjne, na rzucie wydłużonego prostokąta z krótszą elewacją frontową (np. ul. Kościuszki 25, 29; ul. Piłsudskiego 10, 15, 18, 20),
- budynki drewniane, parterowe, z elewacjami o regionalnych cechach (np. ul. Kościuszki 43, ul. Piłsudskiego 6, 13),
- kamienice murowane, dwukondygnacyjne, (np. Kościuszki 5, Warszawska 13, 19).

Najcenniejsze zgrupowania budynków o wartościach zabytkowych znajdują się w dwóch zespołach zlokalizowanych przy wlotach do starego miasta:

- przy wlocie północnym – jest to zabudowa wschodniej pierzei ul. Kościuszki od rzeki do ul. Lipnowskiej. Tworzą je budynki 1-3 kondygnacyjne z przejazdami w głąb działki i zachowanym wystrojem elewacji o cechach stylowych historyzmu, secesji i modernizmu.
- przy wlocie południowym – są to budynki przy Pl. Sienkiewicza: nr 2 – d. hotel – z 1908 r. i nr 4 – budynek banku – z 1913-1916 r.; przy ul. Orzeszkowej nr 9 – z 1925 r., które tworzą zespół o dobrze zachowanych historycznych elewacjach.

Rozplanowanie miasta na grzbietach wzniesień o zróżnicowanych wysokościach i przekrojach, na zboczach opadających w Dolinę Rypienicy tworzyło bardzo dobrą ekspozycję panoramy miasta i wartościowe powiązania widokowe wewnątrz miasta.

Najciekawsza ekspozycja krajobrazowa jest z ul. Piłsudskiego, skąd rozpościera się widok obejmujący niemal całe miasto, tj. Dolinę Rypienicy, zespół starego miasta, wzgórze z ul. Kościuszki oraz centrum z Pl. Sienkiewicza.

Ze względu na duże spadki podłużne ulic istnieje szereg bardzo cennych punktów widokowych łączących odległe nieraz części miasta. Stary Rynek położony w najwyższym miejscu wniesienia staromiejskiego jest miejscem skupiającym głównie powiązania widokowe:

- od wlotu ul. Warszawskiej, przez Pl. Sienkiewicza, Kilińskiego, Rynek do ul. Gdańskiej,
- z ul. Kościuszki do ul. Gdańskiej,
- ze Starego Rynku z ul. Zduńskiej na widok na ul. Piłsudskiego,
- z ul. Nadrzecznej na zespół staromiejski,
- z ul. Lipnowskiej na kościół ewangelicki,
- ze Starego Rynku na kościół parafialny p.w. św. Trójcy,
- z Nowego Rynku na ul. Warszawską.

## 5.4. Najważniejsze obszary i obiekty kształtujące zabytkowy charakter miasta

### Zespoły kościelne

*Kościół parafialny p.w. św. Trójcy*, - ul. Tylna. pierwsze założenie z 1355 r. Wielokrotnie remontowany m.in. w 1821, 1825 i 1840 r. Regotyżowany w 1865 r. i 1905 r. Ceglany, gotycki, na planie wydłużonego prostokąta. Plebania i dzwonnica z 2 poł. XIX w. Fragment muru miejskiego z XIV w. zachowany do dziś we fragmencie włączony w ogrodzenie kościoła parafialnego do strony północnej.

*Kościół ewangelicki*, ul. Kościuszki 15, neogotycki, murowany z 1883 r. Pastorówka z 4 ćw. XIX w. Brama wybudowana z kościołem.

*Kaplica św. Barbary*, ul. Mławska. Pierwotna z 1780 r. drewniana na podmurówce z kamienia. Dwukrotnie remontowana (1850, 1908).

### Obiekty użyteczności publicznej i techniki

*Budynek banku* – ul. Sienkiewicza 4 z 1913-1916 r., murowany, otynkowany, na rzucie litery L.

*Budynek d. Starostwa*, ul. Warszawska 38, z 1927 r. Murowany, otynkowany na rzucie prostokąta.

Budynek młyna zbożowego, ul. Mławska 27, z 1900 r. Murowany z cegły pełnej, otynkowany na planie prostokąta.

### Założenia zieleni przy obiektach użyteczności publicznej

*Ogród przy Liceum Ogólnokształcącym* przy ul. Kościuszki 51, dawny obszerny ogród przy szpitalu założony w XIX w. nazywany „Ogrodem Szpitalnym”, później „Ogrodem Miejskim”. Przekształcony układ kompozycyjny, zachowany liczny starodrzew.

*Ogród przy Szkole Podstawowej nr 1* – przy ul. 3 Maja z końca lat 30-tych XX w. Założony jako otoczenie zespołu dwóch szkół: męskiej i żeńskiej, obecnie Szkoły Podstawowej nr 1 im. Henryka Sucharskiego. Pierwotnie większy o obszar obecnego sąsiedniego parku wraz z dawną kaplicą św. Barbary.

*Ogród przy szpitalu*, ul. 3 Maja. Założony w 1923 r. z bogatym starodrzewem. Układ kompozycyjny dawnego założenia zniekształcony współczesną zabudową.

*Ogród przy Domu Dziecka*, ul. Mławska 54. Dawny Dom Starców z okresu międzywojennego. Niewielkie przekształcenia układu kompozycyjnego, zachowany liczny starodrzew.

### Parki miejskie

*Park nad rzeką Rypienicą*. Założony w 1926 r. Bogaty starodrzew. Kompozycja przestrzenna ściśle powiązana z układem urbanistycznym miasta.

*Park przy ul. 3 Maja*. Dawniej ogród przy szkole podstawowej nr 1. Dobrze zachowany układ kompozycyjny. Utrzymany liczny starodrzew.

### Pozostałe obiekty

Dodatkowo w wykazie zabytków na terenie miasta znajdują się *cmentarze*. Nie wszystkie zachowały się do współczesności. Jednym z czynnych cmentarzy jest cmentarz ewangelicki z k. XIX w. Obecnie w wykazie znajdują się cztery cmentarze rzymskokatolickie, ewangelicki i dwa żydowskie (w tym jeden bez żadnych pozostałości).

Z obiektów kultury materialnej określających wyznania religijne mieszkańców zachowały się trzy *krzyże przydrożne*: przy ul. Mławskiej z 1927 r. z 4 starymi klonami, na skrzyżowaniu ul. Piaski i Toruńskiej z 1901 r. oraz przy ul. Warszawskiej z 1945 r.

## 5.5. Obiekty prawnie chronione, wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków

Obiekty wpisane do rejestru zabytków zgodnie z danymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu, delegatura we Włocławku przedstawiono w poniższej tabeli wraz z charakterystyką ich obecnego użytkowania oraz faktycznym stanem zachowania. Na terenie miasta Rypin znajduje się 5 obiektów wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków.

Tabela 7 Obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenie miasta Rypin

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania	Rejestr zabytków
1	Historyczne założenie urbanistyczne miasta		XIV-XIX w.	1993.08.2-A/1475

2.	Kościół parafialny rzymskokatolicki pw. Św. Trójcy	ul. Jana Pawła II 3 (dawniej ul. Tylna)	1355	1927.04.29 - A/460
3	Kaplica drewniana pw. św. Barbary	Mławska	1850	1988. 06. 20-A/417
4	Młyn elektryczny	Mławska 27	1900 ok.	1998. 03. 20-A/498
5	Dawny szpital, dawny „Dom Kaźni” ob. Muzeum Ziemi Rypińskiej	Warszawska 20	XIX w. 4 ćw.	1995. 12. 30-A/713

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku - stan na dzień 30.09.2014r. Inwentaryzacja terenowa

W najlepszym stanie znajdują się: zespół kościoła parafialnego i Muzeum Ziemi Rypińskiej. Zabytki są bardzo dobrym stanie; bieżące remonty wykonywane są zgodnie z zabytkowym charakterem obiektów. Renowacji wymaga kaplica pw. św. Barbary, choć jest w stanie zadowalającym. W trakcie kompleksowej przebudowy jest młyn elektryczny usytuowany przy ul. Mławskiej 27.

Wszystkie obiekty wymienione w powyższej tabeli znalazły się również w Gminnej ewidencji zabytków.

## 5.6. Obiekty znajdujące się w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Obiekty (lub zespoły obiektów) znajdujące się w ewidencji zabytków zgodnie z danymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu, delegatura we Włocławku przedstawiono w poniższej tabeli. W kolumnie 5 przedstawiono faktyczny stan zachowania oceniony na podstawie stanu elewacji zewnętrznej obiektów.

**Tabela 8 Obiekty znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków**

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania	Stan zachowania Uwagi
1	2	3	4	5
1.	Strefa historycznej struktury przestrzennej miasta Rypina			
2.	Zespół kościoła ewangelickiego			dobry
2.1.	kościół ewangelicko-augsburski	ul. Kościuszki 15	XIX w. 4 ćw.	dobry
2.2.	pastorówka		XIX w. 4 ćw.	
2.3.	ogrodzenie z bramą		XIX w. 4 ćw.	
2.4.	cmentarz ewangelicki		XIX w. 2 poł.	
3.	pozostałości murów miejskich przy kościele parafialnym		XIV w.	dostateczny
4.	zespół cmentarza parafialnego			dobry
4.1.	cmentarz parafialny rzymskokatolicki z kwaterami prawosławnymi	ul. Lipnowska	XIX w. 1 poł.	bardzo dobry
4.2.	kaplica cmentarna		1900 ok.	dobry
4.3.	ogrodzenie cmentarza z bramą		1900 ok.	dobry
5.	Zespół kościoła parafialnego	Jana Pawła II 3 (d Tylna)		dobry
5.1.	plebania		XIX w. 4 ćw.	
5.2.	dzwonnica		1928	
5.3.	ogrodzenie z bramą		1839 ok.	
5.4.	cmentarz przykościelny		XIX w. k	
6.	cmentarz żydowski	ul. Orzeszkowej	XIX w. 2 poł.	brak pozostałości
7.	park nad rzeką Rypienicą		1926	dobry
8.	dom	ul. Dworcowa 2	XX w. 30 lata	dobry
9.	dom	ul. Dworcowa 15	XX w. 30 lata	dobry
10.	budynek magazynowy dworca kolejowego	ul. Dworcowa 17	I. 20-te XXw.	dobry
11.	budynek gospodarczy dworca kolejowego	ul. Dworcowa 17	I. 20-te XXw.	dobry
12.	dworzec kolejowy	ul. Dworcowa 17		dobry
13.	dom	ul. Gdańska 2	XIX w. 3 ćw.	dobry
14.	dom	ul. Gdańska 4	XIX w. 3 ćw.	dobry

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania	Stan zachowania Uwagi
1	2	3	4	5
15.	dom	ul. Gdańska 9	XIX w. 4 ćw.	dobry
16.	dom	ul. Gdańska 11	3 ćw. XIX w	dostateczny/zły
17.	dom	ul. Gdańska 13	XIX w. poł. ok.	dobry
18.	remiza strażacka	ul. Jana Pawła II 3	1881	dobry
19.	dom	ul. Jana Pawła II 5	XIX w. 4 ćw.	dostateczny
20.	dom	ul. Jana Pawła II 7	XIX w. 4 ćw.	dostateczny
21.	dom	ul. Jana Pawła II 8	ok. 1900	dostateczny
22.	budynek dawnej elektrowni (do 1925), później magistratu, ob. budynek administracyjny	ul. Jana Pawła II 10 (d. Tylna)	1929	dostateczny
23.	dom	ul. Kilińskiego 2/4/6	4 ćw. XIX w	dostateczny
24.	dom	ul. Kilińskiego 7	XIX w. 4 ćw.	dostateczny
25.	dom	ul. Kilińskiego 12	1900 ok.	dostateczny
26.	dom	ul. Kilińskiego 14	1900 ok.	Dostateczny, obiekt przebudowany
27.	hotel z restauracją, ob. dom	ul. Kościuszki 4	1912	dostateczny
28.	dom	ul. Kościuszki 4 a	XX w. 30 lata	dostateczny
29.	dom	ul. Kościuszki 5	1900 ok.	dostateczny
30.	dom	ul. Kościuszki 6	po 1900 r.	dostateczny
31.	dom	ul. Kościuszki 8	1914	dostateczny
32.	d. dom katolicki, ob. budynek administracyjny	ul. Kościuszki 10	1927-1928	dostateczny
33.	Ogrodzenie z bramą cmentarza przykościelnego nieistniejącego kościoła p.w. św. Ducha	ul. Kościuszki 14-18	1868	dobry
34.	dom	ul. Kościuszki 17	XIX w. 3 ćw.	dostateczny; częściowo utracony zabytkowy charakter (stolarka)
35.	dom drewniany	ul. Kościuszki 23	1900 ok.	dostateczny
36.	d. kuźnia, ob. dom	ul. Kościuszki 24	1920 ok.	dostateczny
37.	dom murowano-drewniany	ul. Kościuszki 25	XIX w. 4 ćw.	dostateczny
38.	dom	ul. Kościuszki 26	po 1900 r.	dostateczny
39.	dom	ul. Kościuszki 28	1900 ok.	dostateczny
40.	dom murowano-drewniany	ul. Kościuszki 29	XIX w. 4 ćw.	dostateczny
41.	dom drewniany	ul. Kościuszki 30	XIX w. 4 ćw.	dostateczny, częściowo otynkowany
42.	dom drewniany	ul. Kościuszki 31	XIX w. 2 poł.	dostateczny
43.	dom drewniany	ul. Kościuszki 31a	XIX w. 3 ćw.	dobry
44.	dom	ul. Kościuszki 41	XIX w. k.	dostateczny
45.	dom drewniany	ul. Kościuszki 42	po 1900 r.	dostateczny
46.	dom drewniany	ul. Kościuszki 43	XIX w. 2 pół.	dostateczny
47.	dom drewniany	ul. Kościuszki 44	XIX w. 4 ćw.	dostateczny
48.	ogród przy budynku LO - d. ogród szpitalny i miejski	ul. Kościuszki 51	XIX/XX w.	dobry
49.	d. cmentarz rzymskokatolicki przy kościele Św. Ducha	ul. Kościuszki		dobry
50.	dom drewniany	ul. Kwiatowa 10	XX w. 30 lata	dostateczny
51.	dom	ul. Lipnowska 1	XIX w. 3 ćw.	bardzo dobry
52.	dom	ul. Lipowa 8	XX w. 30 lata	bardzo dobry
53.	dom	ul. Łączna 8	1900 ok.	dobry
54.	dom drewniany	ul. Łączna 14	XIX w. k.	dostateczny
55.	szkoła	ul. 3 Maja 3	1928	dobry, wyremontowany
56.	ogród przy szkole	ul. 3 Maja 3	1928-1930	dobry
57.	park - część ogrodu przy szkole	ul. 3 Maja	pocz. XX w.	bardzo dobry

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania	Stan zachowania Uwagi
1	2	3	4	5
58.	szpital	ul. 3 Maja 2	1923	dobry
59.	d. ogród przy szpitalu	ul. 3 Maja 2	1923	dobry
60.	dom	ul. 3 Maja 8	XX w. 30 lata	bardzo dobry
61.	budynek gospodarczy	ul. 3 Maja 9	XX w. 30 lata	dostateczny
62.	dom	ul. 3 Maja 9	XX w. 30 lata	dobry
63.	dom	ul. 3 Maja 10	XX w. 30 lata	bardzo dobry
64.	dom	ul. 3 Maja 12	XX w. 30 lata	dobry
65.	dom	ul. 3 Maja 21	pocz. XX w.	dobry
66.	dom	ul. 3 Maja 22	XX w. 30 lata	dobry
67.	dom	ul. 3 Maja 36	pocz. XX w.	dobry
68.	miejsce d. cmentarza rzymsko-katolickiego i cholerycznego przy kaplicy Św. Barbary	ul. Mławska		brak pozostałości
69.	dom	ul. Mławska 2/4	ok. 1900	dobry
70.	dom	ul. Mławska 7	ok. 1900	dobry
71.	dom	ul. Mławska 8	1900	dostateczny
72.	budynek handlowy z zespołu hal targowych	ul. Mławska 9	po 1900	dobry
73.	budynki targowiska miejskiego i jatek	ul. Mławska 9/11	XX w. 20-30 l	dostateczny
74.	budynek handlowy z zespołu hal targowych	ul. Mławska 11	XX w l. 20-te	dobry
75.	poczta	ul. Mławska 14	XX w. 30 lata	bardzo dobry
76.	dom	ul. Mławska 21	ok. 1900	dobry
77.	dom	ul. Mławska 22	XX w. 20 lata	dobry
78.	dom	ul. Mławska 24	XX w. 30 lata	dostateczny
79.	ogród przy Domu Dziecka	ul. Mławska 54		dobry
80.	krzyż przydrożny z 4 klonami	ul. Mławska	1927	dobry
81.	dom	ul. Nowe Osiedle 1	1941 -1943	dostateczny
82.	dom	ul. Nowe Osiedle 2	1941 -1943	dostateczny
83.	dom	ul. Nowe Osiedle 3	1941 -1943	dostateczny
84.	dom	ul. Nowe Osiedle 4	1941 -1943	dostateczny
85.	dom	ul. Nowe Osiedle 5	1941 -1943	dostateczny
86.	dom	ul. Nowe Osiedle 6	1941 -1943	dostateczny
87.	dom	ul. Nowe Osiedle 7	1941 -1943	dostateczny
88.	dom	ul. Nowe Osiedle 8	1941 -1943	dostateczny
89.	dom	ul. Nowe Osiedle 9	1941 -1943	dostateczny
90.	dom	ul. Nowe Osiedle 10	1941 -1943	dostateczny
91.	dom	ul. Nowe Osiedle 11	1941 -1943	dostateczny
92.	dom	ul. Nowe Osiedle 12	1941 -1943	dostateczny
93.	dom	ul. Nowe Osiedle 13	1941 -1943	dostateczny
94.	dom	ul. Nowe Osiedle 14	1941 -1943	dostateczny
95.	dom	ul. Nowe Osiedle 15	1941 -1943	dostateczny
96.	dom	ul. Nowe Osiedle 16	1941 -1943	dostateczny
97.	dom	ul. Nowe Osiedle 17	1941 -1943	dostateczny
98.	dom	ul. Nowe Osiedle 18	1941 -1943	dostateczny
99.	dom	ul. Nowy Rynek 3	XX w. 20 lata	dobry
100.	dom	ul. Nowy Rynek 10	XX w. 20 lata	dobry
101.	dom	ul. Nowy Rynek 17	XX w. 20 lata	dobry/dostateczny
102.	dom	ul. Nowy Rynek 33	po 1900 r.	zły
103..	dom	ul. Ogrodowa 1	XX w. 20 lata	dobry
104.	dom	ul. Ogrodowa 3	XX w. 20 lata	dobry, częściowo utracony zabytkowy charakter ocieplenie
105.	dom	ul. Ogrodowa 3b	XX w. 20 lata	dobry
106.	dom drewniany	ul. Ogrodowa 9	po 1900 r.	dobry
107.	d. elektrownia, ob. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji	ul. Orzeszkowej 9	1925	dobry
108.	dom	ul. PCK 2	ok. 1900 r.	dobry

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania	Stan zachowania Uwagi
1	2	3	4	5
109.	budynek gospodarczo-magazynowy	ul. PCK 3	XIX w. k	dostateczny
110.	dom drewniany	ul. PCK 4	XIX w. k.	dostateczny
111.	dom drewniany	ul. Piaski 1	XIX w. k.	dostateczny
112.	dom	ul. Pisaki 2	XX w. 20 lata	dobry
113.	dom drewniany	ul. Piaski 4	XX w. 30 lata	dostateczny
114.	dom	ul. Piaski 8	XX w. 30 lata	dostateczny
115.	dom	ul. Pisaki 16	ok. 1900	dostateczny
116.	dom drewniany	ul. Piaski 38	XX w. 20 lata	dobry
117.	dom	ul. Piłsudskiego 4	ok. 1900	dobry; częściowo utracony zabytkowy charakter (fasada parteru)
118.	dom drewniany	ul. Piłsudskiego 6	XIX w. 2 pół.	dostateczny
119.	dom drewniany	ul. Piłsudskiego 10	XIX w. k.	dobry, częściowo utracony zabytkowy charakter (fasada sklepu na parterze)
120.	dom drewniany	ul. Piłsudskiego 13	XIX w. 3 ćw.	dostateczny
121.	dom	ul. Piłsudskiego 17	1935 r.	dostateczny
122.	dom drewniano-murowany	ul. Piłsudskiego 20	ok. 1900 r.	brak w terenie
123.	dom	ul. Piłsudskiego 21	4 ćw. XIX w.	dostateczny
124.	dom	ul. Piłsudskiego 33	1935	dostateczny
125.	dom drewniany	ul. Piłsudskiego 44	ok. 1900	dobry
126.	dom murowano-drewniany	ul. Piłsudskiego 48	k. XIX w.	dobry
127.	dom drewniany	ul. Podgórna 1 (d. nr 6)	I. 30-te XX w.	dobry
128.	dom drewniany	ul. Podgórna 3 (d. nr 11)	I. 30-te XX w.	dobry
129.	dom drewniany	ul. Podgórna 5 (d. nr 13)	I. 30-te XX w.	dobry
130.	dom drewniany	ul. Podgórna 7 (d. nr 15)	I. 30-te XX w.	dobry
131.	dom drewniany	ul. Podgórna 2 (d. nr 17)	I. 30-te XX w.	dobry
132.	dom	ul. Rynek 1	ok. 1900 r.	dostateczny
133.	drukarnia, ob. dom	ul. Rynek 2	po 1900 r.	dobry
134.	dom	ul. Rynek 5-6	ok. 1900 r.	niedostateczny
135.	dom	ul. Rynek 7	ok. 1900 r.	dobry
136.	dom	ul. Rynek 9	ok. 1900 r.	dobry
137.	dom	ul. Rynek 11	ok. 1900 r.	dostateczny
138.	dom	ul. Rynek 12	ok. 1900 r.	dostateczny
139.	dom	ul. Rynek 13	ok. 1900 r.	dostateczny
140.	dom	ul. Rynek 15	4 ćw. XIX w.	dobry
141.	dom	ul. Rynek 16	k. XIX w.	dostateczny
142.	hotel z restauracją (Szczotkowskich), ob. dom	Plac Sienkiewicza 2	1908	dobry
143.	d. bank spożywczy „Zgoda”, obecnie budynek handlowo-usługowy	Plac Sienkiewicza 4	1913-1916	dobry
144.	dom	ul. Słoneczna 2	pocz. XX w.	dobry
145.	dom	ul. Słoneczna 12	pocz. XX w	dobry/dostateczny
146.	cmentarz żydowski z lapidarium	ul. Spokojna		nieczynny
147.	dom	ul. 21 Stycznia 14	1930 r.	dostateczny
148.	dom	ul. 21 Stycznia 22	1913 r.	dobry
149.	dom	ul. 21 Stycznia 36	1908 r.	dostateczny
150.	dom	ul. 21 Stycznia 38	ok. 1908 r.	dostateczny
151.	dom drewniany	ul. Toruńska 1 c	I. 30-te XX w.	dobry
152.	dom drewniany	ul. Toruńska 3	1940-1942	dobry
153.	dom drewniany	ul. Toruńska 5	1940-1942	dobry
154.	dom drewniany	ul. Toruńska 7	1940-1942.	dobry
155.	dom	ul. Toruńska 11	XX w. 30-te lata	dobry
	krzyż przydrożny	ul. Toruńska/ ul. Piaski	1901 r.	dobry

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania	Stan zachowania Uwagi
1	2	3	4	5
156.	kino	ul. Warszawska 8		dobry
157.	dom	ul. Warszawska 10	k. XIX w	dostateczny
158.	dom	ul. Warszawska 12	ok. 1900 r.	dobry
159.	dom	ul. Warszawska 13	po 1900 r.	dobry
160.	dom	ul. Warszawska 16	XIX w. k	dostateczny
161.	dom	ul. Warszawska 17	XX w. 30-te lata	dobry
162.	dom	ul. Warszawska 21	XIX w. 4 ćw.	przebudowany, utrata zabytkowego charakteru
163.	dom	ul. Warszawska 23	ok. 1900 r.	dostateczny
164.	dom drewniany	ul. Warszawska 24	XIX w. k.	dostateczny, częściowo przebudowany
165.	dom	ul. Warszawska 28	1918 r.	dobry; częściowo utracony zabytkowy charakter (fasada parteru)
166.	dom, ob. Dom Rzemiosła	ul. Warszawska 30		dostateczny
167.	dom	ul. Warszawska 32	po 1900 r.	bardzo dobry, utrata zabytkowego charakteru
168.	Starostwo ob. UM	ul. Warszawska 40 (d38)	ok. 1928 r.	dobry
169.	dom	ul. Warszawska 43	XIX w. poł. ok.	dobry
170.	dom	ul. Warszawska 45	ok. 1920 r.	dostateczny
171.	dom	ul. Warszawska 53	ok. 1900 r.	dostateczny
172.	dom drewniany	ul. Warszawska 60	pocz. XX w	dostateczny
173.	krzyż przydrożny	ul. Warszawska	1945 r.	bardzo dobry
174.	dom	ul. Zduńska 2	ok. 1900 r.	dostateczny
175.	dom	ul. Zduńska 4	ok. 1900 r.	dostateczny
176.	dom drewniany	ul. Żytnia 34	k. XIX w	dostateczny

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu - Delegatura we Włocławku - stan na dzień 30.09.2014 r. Inwentaryzacja terenowa

Stan zachowania opisany w powyższej tabeli jako „dostateczny” określa obiekty wymagające bieżących remontów, ale w dość dobrym w stanie technicznym. Dużym zagrożeniem dla obiektów zabytkowych są remonty przeprowadzane niezgodnie z historycznym charakterem obiektów. Instalowana jest przypadkowa stolarka okienna, stosuje się nowoczesne tynki niszczące architektoniczne detale oraz przypadkową, ostrą kolorystykę elewacji (najczęściej na parterze wykorzystywanym na pomieszczenia handlowo-usługowe). Najszybszym przekształceniom ulegają drewniane domy, często tynkowane lub ocieplane fragmentarycznie. Niektóre obiekty są w świetnym stanie technicznym, jednak całkowicie utraciły swój zabytkowy charakter (Warszawska 21, 32). Utrzymywanie ich na liście obiektów o wartościach kulturowych jest dość dyskusyjne. Są również przykłady obiektów świetnie zachowanych i remontowanych z zachowaniem stylu architektonicznego (Lipowa 8; Lipnowska 1; 3 Maja 8, 10).

Większość obiektów wymienionych w powyższej tabeli znalazło się również w Gminnej Ewidencji Zabytków.

## 5.7. Stanowiska archeologiczne w mieście Rypinie

Tereny objęte granicami miasta Rypina nie dostarczają zbyt wielu archeologicznych przekazów o reliktach osadnictwa pradziejowego. Znaczna liczba stanowisk archeologicznych związana jest ściśle z dziejami miasta począwszy od wczesnego średniowiecza po nowożytność.

Przedstawione poniżej zestawienie stanowisk archeologicznych jest wynikiem analizy i weryfikacji materiałów otrzymanych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku. W wyniku analizy stwierdzono, że na terenie miasta Rypina znajdują się 23 stanowiska archeologiczne, z czego w terenie dokładnie zlokalizowano 22 obiekty (badania AZP). Jedno stanowisko określone w źródłach historycznych jako zamek nie zostało



dokładnie zlokalizowane w ramach badań AZP (nr 087/ 39-51). Lokalizacja pokazana na mapie Studium jest jedynie orientacyjna (na podstawie źródeł historycznych).

Chronologicznie przeważają stanowiska z okresu średniowiecza (zarówno wczesnego i późnego) oraz nowożytności.

**Tabela 9 Stanowiska archeologiczne**

Lp.	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejsc.	Funkcja obiektu	Chronologia	Uwagi
1.	39-51	097	11	osada	nowożytność XVI-XVIII w.	
2.	39-51	088	02	mury miejskie	średniowiecze późne XV w.	
3.	39-51	089	03	miasto lokacyjne*	średniowiecze późne XV w.	
4.	39-51	090	04	osada	średniowiecze późne – nowożytność XV-XVI w.	
5.	39-51	091	05	osada	nowożytność XVI - XVIII w.	
6.	39-51	092	06	osada	nowożytność XVII - XVIII w.	
7.	39-51	093	07	osada	nowożytność XVI - XVIII w.	
8.	39-51	111	25	osadnictwa ślad	nowożytność XVII - XVIII w.	
9.	39-51	112	26	osada	średniowiecze późne nowożytność XV-XVI w.	
10.	39-51	113	27	osada	nowożytność XVI – XVII w.	
11.	39-51	087	01	zamek	średniowiecze późne XIV-XV w. 1348-1411	
12.	39-51	096	10	osada	nowożytność XV – XVIII w.	
13.	39-51	110	24	osada	średniowiecze wczesne XII – XIII w.	
14.	39-51	098	12	osada? dwór obronny	średniowiecze późne - nowożytność XV-XVI w.	
15.	39-51	099	13	osada	średniowiecze późne XIV-XV w.	
16.	39-51	100	14	osada	średniowiecze późne - nowożytność XV-XVI w.	
17.	39-51	101	15	osada	nowożytność XVI - XVII w.	
18.	39-51	105	19	osadnictwa ślad osada	średniowiecze wczesne XII - XIII w. nowożytność XVI - XVII w.	
19.	39-51	106	20	osada	średniowiecze późne XIV - XV w.	
20.	39-51	107	21	osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad	neolit średniowiecze XII-XIII w. nowożytność XVII-XVIII w.	
21.	39-51	108	22	osada	średniowiecze późne – nowożytność XV – XVI w.	
22.	39-51	109	23	osada	średniowiecze wczesne XII-XIII w.	
23.	39-51	075	01	Osada Ślad osadnictwa	XIII - XIV w. Nowożytność XVII-XVIII w.	Lisiny

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku- stan na dzień 30.09.2014 r..

\* Granica ochrony obejmuje obszar wpisanego do rejestru zabytków Historycznego założenia Urbanistycznego Miasta Rypin

### **5.8. Obszary, obiekty i zasady ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**

Dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2 pkt 10) są to „nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna”. Nie są one zabytkami, zatem nie podlegają rygorom konserwatorskim. Dobra kultury wraz z zabytkami tworzą krajobraz kulturowy miasta. Jest to przestrzeń ukształtowana historycznie w wyniku działalności człowieka obejmująca czynniki cywilizacyjne i elementy przyrodnicze objęta ochroną wyżej wymienionej ustawy.

Rozwijające się od lat osadnictwo na obszarze miasta Rypina spowodowało głębokie zmiany w pierwotnym krajobrazie. Przede wszystkim rozwój osadnictwa wiejskiego, przekształciły pierwotne środowisko nadając mu wyraźne cechy antropogeniczne.

Istniejące elementy przyrodnicze, pola uprawne, tereny zabudowane oraz towarzysząca jej infrastruktura komunikacyjna tworzą charakterystyczny krajobraz kulturowy. Dominuje on na większości obszaru miasta. Wyjątek stanowi jedynie część południowo - zachodnia, dolina Rypienicy, tworząc przyrodniczą dominantę krajobrazową.

Dobra kultury współczesnej jako element krajobrazu kulturowego podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których określone są zasady ochrony budynków, zespołów budynków, terenów wartościowych krajobrazowo.

## 5.9. Gminny program opieki nad zabytkami miasta Rypina na lata 2011-2014

„Gminny program opieki nad zabytkami miasta Rypina na lata 2011-2014” przyjęty został Uchwałą Nr XI/68/11 Rady Miasta Rypina z dnia 26 sierpnia 2011 r.

W dokumencie tym dokonano kompleksowej analizy obiektów zabytkowych (wraz ze stanowiskami archeologicznymi) na terenie miasta, uwzględniając m.in. stan zachowania, obecne użytkowanie oraz sytuację własnościową.

Obiekty dziedzictwa materialnego uznane za najcenniejsze dla gminy miasta Rypin zostały ujęte w katalogu zabytków miasta Rypina i posiadają wpis do rejestru Zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ze względu na wielokrotne zniszczenia jakich dokonywano na terenie miasta Rypina podczas minionych wieków, cenne okazują się być nawet te obiekty, które nie posiadają szczególnie artystycznej i estetycznej bryły. Dotyczy to założenia urbanistycznego miasta Rypina (wpis 1993.08.2-A/1475), kościoła rzymsko-katolickiego parafialnego pod wezwaniem Świętej Trójcy (wpis 1927.04.29 – A/460), kaplicy drewnianej zrębowej świętej Barbary (wpis 1988.06.20-A/417), budynku Domu Kaźni (obecnie muzeum w Rypinie – wpis 1995.12.30-A/713) oraz budynku młyna zbożowego (wpis 1998.03.20-A/498).

Niewątpliwie na szczególną opiekę zasługują ponadto ze względu na walory estetyczne: budynek „Zgoda”, budynek „Hotel Polski Szczotkowskich” (tzw. „Rypinianka”), budynek pastorówki przy kościele ewangelickim, Dom Katolicki (dawny Rypiński Dom Kultury), Stary Magistrat (ul. Jana Pawła II 10), Stara Elektrownia, Budynek dawnego Starostwa, Szkoła Podstawowa Nr 1.

Jednym z najistotniejszych punktów opracowania są założenia programowe (pkt. 7) wraz z instrumentami realizacji (pkt. 8) i zasadami oceny realizacji (pkt 9) gminnego programu opieki nad zabytkami. Punktem wyjścia była ocena stanu zachowania zabytków wraz z analizą szans i zagrożeń.

Przyjęto następujące priorytety Programu:

1. Dokumentacja dziedzictwa kulturowego oraz promocja i edukacja służąca budowaniu tożsamości kulturowej.
2. Ochrona i świadome kształtowanie krajobrazu kulturowego.
3. Rewaloryzacja dziedzictwa kulturowego jako element rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Określa on także sposób realizacji zadań poprzez stosowne działania organizacyjne i finansowe (pkt 10 i 11) związane z opieką nad dziedzictwem kulturowym Miasta Rypin.

Zadania inwestycyjne i remontowe z zakresu ochrony zabytków w latach 2011 - 2014:

1. Zrealizowane zadania inwestycyjne i remontowe
  - ✓ remont budynku kina przy ul. Warszawskiej 8,
  - ✓ renowacja elewacji budynku Muzeum Ziemi Dobrzyńskiej,
  - ✓ budowa Nowego Centrum Rypina (skwer Nowy Rynek).
2. Realizowane zadania inwestycyjne i remontowe
  - ✓ rewitalizacja obszaru Nowe Osiedle,
3. Planowane w latach 2012-2014 zadania inwestycyjne i remontowe
  - ✓ renowacja elewacji, pokrycia i konstrukcji dachu budynku dawnego magistratu przy ul. Jana Pawła II 10,
  - ✓ rewitalizacja placu Rynek,
4. Pozostałe zadania z zakresu ochrony zabytków

- ✓ wydanie przewodnika edukacyjno – turystycznego o Rypinie i jego najbliższym otoczeniu – zadanie zrealizowane,
- ✓ oznakowanie budynków i miejsc szczególnie charakterystycznych za pomocą tablic informacyjnych w nawiązaniu do wskazań przewodnika edukacyjno – historycznego – materiały w opracowaniu,
- ✓ lekcje muzealne w terenie tzw. „Spacerkiem po Rypinie” – zadanie wykonane

Zadania określone w programie nie obejmują zabytków ruchomych znajdujących się na terenie miasta Rypin, pozostających pod opieką powołanych w tym celu instytucji, których zakres działania oraz obowiązkowi wynikają z odrębnych przepisów.

## 5.10. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych

W granicach administracyjnych miasta Rypina nie występują pomniki zglądy i ich strefy ochronne, w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1997r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

## 6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### 6.1. Uwarunkowania zewnętrzne

#### Komunikacja kołowa

Miasto Rypin łączy się z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pomocą sieci dróg wojewódzkich i powiatowych. Na terenie miasta oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują drogi zaliczone do kategorii dróg krajowych. Najbliższe drogi krajowe to:

- droga nr 10 Szczecin – Stargard Szczeciński – Wałcz – Piła – Bydgoszcz – Toruń – Lipno – Sierpc – Płońsk przebiegająca przez tereny gmin: Kikół, Lipno, Skępe położonych na południe od Rypina
- droga nr 52 Inowrocław – Toruń – Brodnica – Lubawa – Ostróda przebiegająca przez tereny gmin: Golub Dobrzyń, Bobrowo, Brodnica, Bartniczka położonych na północ od Rypina

Układ komunikacyjny miasta Rypina stanowi szkielet układu przestrzennego. Służy zarówno mieszkańcom jak też przejeżdżającym tranzytem przez obszar miasta. Składają się na niego drogi

- a) wojewódzkie – stanowiące połączenia między miastami, mające znaczenie dla województwa oraz drogi o znaczeniu obronnym,
- b) powiatowe – stanowiące połączenia między miastami będącymi siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą.

#### Drogi wojewódzkie

Na terenie miasta Rypin swój przebieg zaznaczają cztery drogi wojewódzkie, ich charakterystykę zawarto w tabeli nr 10.

**Tabela 10 Drogi wojewódzkie w mieście Rypin**

Nr drogi	Nazwa drogi	Klasa drogi	Przebieg na obszarze miasta Rypin	Długość
1	2	3	4	5
534	Grudziądz – Wąbrzeźno – Golub Dobrzyń – Rypin	G	ul. Toruńska ul. Kościuszki 21 Stycznia* Pl. Sienkiewicza* (drugi kierunek: Kilińskiego-Rynek-Gdańska )	1,657
557	Rypin – Lipno	G	ul. Lipnowska	1,156
560	Brodnica – Rypin – Sierpc – Bielsk	G	ul. Piłsudskiego ul. Warszawska	4,399
563	Rypin – Żuromin – Mława	Z	ul. Mławska	2,320

\* jeden kierunek ruchu

W tabeli nr 11 przedstawiono średni dobowy ruch pojazdów na sieci dróg wojewódzkich w mieście Rypin wg pomiarów w 2005 i 2010r.

**Tabela 11 Średni dobowy ruch pojazdów na drogach wojewódzkich przebiegających przez m. Rypin w roku 2005 i 2010**

Nr drogi	Odcinek	Pojazdy samochod. ogółem	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów samochodowych					
			Motocykle	Sam. osobowe mikrobusy	Lekkie sam. ciężarowe (dostawcze)	Sam. ciężarowe	Autobusy	Ciągniki rolnicze
1	2	3	4	5	6	7	8	9
534	Golub Dobrzyń – Rypin	4259	34	3301	498	358	47	21
		4527	9	3713	385	330	72	18
557	Rypin – Lipno	3010	36	2382	304	255	27	6
		3080	22	2337	370	296	37	18
560	Osiek – Rypin	4771	48	3549	611	473	57	33
		3768	23	2954	347	361	45	38
	Rypin (Przejście)	5213	36	4234	386	474	73	10
		3998	24	3174	348	354	96	4
Rypin – gr. woj.	2998	18	2329	264	354	24	9	
	2322	9	1707	281	302	21	2	
563	Rypin – gr. woj.	3414	44	2779	314	225	38	14
		3050	15	2429	216	282	45	18

*czcionka pochyła ruch w 2005r.*

Na przestrzeni lat 2005-2010 generalnie nastąpił wzrost ruchu na drogach. W przypadku miasta Rypin największy wzrost miał miejsce na drodze nr 560 – na odcinku Osiek – Rypin (o ca 26,6%) oraz Rypin (Przejście) (o ca 30%). Nieznacznie zmniejszył się ruch na drodze nr 534 Golub Dobrzyń – Rypin (o ca 6%). W strukturze ruchu pojazdów wyraźnie zauważalny jest, obok wzrostu ruchu samochodów osobowych, wzrost udziału motocykli oraz zmniejszenie udziału autobusów.

Wszystkie drogi wojewódzkie posiadają nawierzchnię twardą (asfaltobeton).

Administracyjnie ww drogami na terenie miasta Rypin zarządza Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy Rejon Dróg Wojewódzkich we Włocławku (droga nr 557) i Rejon Dróg Wojewódzkich w Wąbrzeźnie (pozostałe drogi).

### Drogi powiatowe

Zgodnie z Uchwałą Nr 26/175/2003 Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 09 kwietnia 2003r. w sprawie nadania drogom publicznym zaliczonym do kategorii dróg powiatowych nowych numerów na terenie miasta Rypina swój przebieg zaznacza osiem dróg powiatowych. Ich charakterystykę przedstawiono w tabeli nr 12.

**Tabela 12 Drogi powiatowe na terenie miasta Rypina**

Nr drogi	Nazwa drogi	Przebieg na terenie miasta Rypin	Długość
1	2	3	4
2118C	Szafarnia – Wąpielsk – Długie – Rypin	ul. Piaski	0,721
2208C	Starorypin Rządowy – Rypin	ul. Mleczarska	1,432
2214C	Rypin- Pręczi	ul. Osiedle Sportowe	0,834
2227C	Rypin – ul. 3-go Maja	ul. 3-go Maja	0,953
2228C	Rypin – ul. Dworcowa	ul. Dworcowa	0583
2229C	Rypin – ul. Młyńska	ul. Młyńska	0,502
2230C	Rypin – ul. Nowy Rynek	ul. Nowy Rynek	0,349
2231C	Rypin – ul. Sportowa	ul. Sportowa	0,765
Razem			6,139 km

Administracyjnie drogami powiatowymi na terenie miasta Rypina zarządza Powiatowy Zarząd Dróg w Rypinie.

### Kolej normalnotorowa

Przez teren miasta Rypina przebiega trasa kolei normalnotorowej, jednotorowej, relacji Kutno – Brodnica. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w

sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Na trasie tej przewozy pasażerskie z powodów ekonomicznych zostały zawieszony.

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

## 6.2. Uwarunkowania wewnętrzne

System komunikacyjny miasta Rypina składa się z sieci dróg kołowych oraz kolei normalnotorowej.

### Komunikacja kołowa

Układ funkcjonalny wewnętrznego układu komunikacji miasta, oprócz opisanych już dróg kołowych opisanych w uwarunkowaniach zewnętrznych, składa się z sieci ulic miejskich (gminnych).

Podstawowy układ drogowo – uliczny tworzą:

- ulice główne:
  - Warszawska, Piłsudskiego – położone w ciągu drogi wojewódzkiej nr 560 Brodnica – Bielsk
  - Kilińskiego, Plac Sienkiewicza, Gdańska i 21 Stycznia (para ulic jednokierunkowych), Kościuszki, Toruńska – położone w ciągu drogi wojewódzkiej nr 534 Grudziądz – Rypin
  - Lipnowska – położona w ciągu drogi wojewódzkiej nr 557 Rypin - Lipno
  - Mławska – położona w ciągu drogi wojewódzkiej nr 563 Rypin – Mława

Ulice główne powinny posiadać powiązania z ulicami klasy nie niższej niż L (wyjątkowo klasy D), a odstęp między skrzyżowaniami nie powinny być mniejsze niż 500m (wyjątkowo 400m). Ulice główne miasta Rypin nie spełniają wielu kryteriów zarówno technicznych jak i użytkowych.

- ulice zbiorcze
  - Piaski – leżąca w ciągu drogi powiatowej 2118C Szafarnia – Rypin
  - Osiedle Sportowe – leżąca w ciągu drogi powiatowej 2214C Rypin – Pręciki
  - 3-go Maja, Dworcowa, Mleczarska, Sportowa, Nowy Rynek, Młyńska – ulice będące ulicami powiatowymi
  - 11-go Listopada, Cholewińskiego, Malanowskiego – ulice spinające ciąg ulic układu obsługującego.

Ulice klasy Z spełniają funkcję łączącą sieć ulic lokalnych L i dojazdowych D z ulicami głównymi. Powinny mieć więc powiązania z ulicami wszystkich klas. Odstępy między skrzyżowaniami nie powinny być mniejsze niż 300m (wyjątkowo 150m).

Wszystkie ulice układu podstawowego miasta posiadają nawierzchnie utwardzone.

- uzupełniający układ uliczny miasta Rypina tworzą ulice miejskie (gminne) stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom z wyłączeniem dróg wewnętrznych:
  - lokalne L
  - dojazdowe D

Stanowią one połączenia osiedli mieszkaniowych o zabudowie zarówno wielorodzinnej jak i jednorodzinnej oraz ośrodków usługowych z ulicami zbiorczymi. Charakteryzują się znacznie mniejszymi wymaganiami technicznymi oraz użytkowymi. Ich cechą jest pełna dostępność ze strony przyległego terenu, mniejsza szerokość pasów ruchu, słabsza konstrukcja nawierzchni itp.

Do kategorii ulic (dróg) gminnych zaliczono 74 ulice na terenie miasta. Drogom tym zgodnie z Uchwałą Nr 57/611/2003 Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 15 października 2003r. ze zmianami z 2009r nadano nowe numery. Wykaz ulic stanowiących drogi gminne zgodny z załącznikiem do ww Uchwały zawiera tabela nr 13.

**Tabela 13 Wykaz ulic w mieście Rypinie stanowiących drogi gminne**

Lp.	Nr drogi	Nazwa ulicy
1.	120601C	ul. Bielawki
2.	120602C	ul. Bukowa
3.	120603C	ul. Cicha
4.	120604C	ul. Cholewińskiego
5.	120605C	ul. Garncarska
6.	120606C	ul. Jana Pawła II

7.	120607C	ul. Konopnickiej
8.	120608C	ul. Kępa
9.	120609C	ul. Koszarowa
10.	120610C	ul. Kwiatowa
11.	120611C	ul. 11 Listopada
12.	120612C	ul. Lipowa
13.	120613C	ul. Łączna
14.	120614C	ul. Malanowskiego
15.	120615C	ul. Nowe Osiedle
16.	120616C	ul. Nowa
17.	120617C	ul. Nadrzeczna
18.	120618C	ul. Norwida
19.	120619C	ul. Nałkowskiej
20.	120620C	ul. Ogrodowa
21.	120621C	ul. Dłutka
22.	120622C	ul. Elizy Orzeszkowej
23.	120623C	ul. Polna
24.	120624C	ul. PCK
25.	120625C	ul. Rynek
26.	120626C	ul. Rzeźnicza
27.	120627C	ul. Słoneczna
28.	120628C	ul. Spokojna
29.	120629C	ul. 21 Stycznia
30.	120630C	ul. Tylna
31.	120631C	ul. Willowa
32.	120632C	ul. Wojska Polskiego
33.	120633C	ul. Zduńska
34.	120634C	ul. Zielona
35.	120635C	ul. Żytnia
36.	120636C	ul. Żeromskiego
37.	120637C	ul. A. Asnyka
38.	120638C	ul. Bohaterów Czerwca
39.	120639C	ul. J. Brzechwy
40.	120640C	ul. Brzozowa
41.	120641C	ul. Dojazdowa
42.	120642C	ul. K. I. Gałczyńskiego
43.	120643C	ul. Kolorowa
44.	120644C	ul. Kostrzał
45.	120645C	ul. B. Leśmiana
46.	120646C	ul. Lisiny
47.	120647C	ul. Ks. Lissowskiego
48.	120648C	ul. A. Mickiewicza
49.	120649C	ul. Miła
50.	120650C	ul. Nowy Rynek
51.	120651C	ul. Osiedle Sportowe
52.	120652C	ul. Podgórna
53.	120653C	ul. Ks. A. Podlesia
54.	120654C	ul. Podmiejska
55.	120655C	ul. Pogodna
56.	120656C	ul. Plac Sienkiewicza (postój TAXI)
57.	120657C	ul. B. Prusa
58.	120658C	ul. M. Reja
59.	120659C	ul. Sadowa
60.	120660C	ul. W. Sikorskiego
61.	120661C	ul. J. Słowackiego
62.	120662C	ul. G. Sommera
63.	120663C	ul. Spacerowa
64.	120664C	ul. Sportowa
65.	120666C	ul. J. Tuwima
66.	120667C	ul. Toruńska
67.	120669C	ul. Wiejska
68.	120670C	ul. Wilcza Łapa
69.	120671C	ul. W. Reymonta
70.	120672C	ul. Wodna

71.	120673C	ul. Wójtostwo
72.	120674C	ul. Zacisze

Niezależnie od ulic uznanych jako ulice miejskie (gminne) – występują drogi o funkcji porównywalnej z drogami gminnymi, drogi wewnętrzne oraz dojazdy. Powstawały one wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury. Zaliczenie tych dróg do kategorii ulic miejskich (gminnych) powinno nastąpić w drodze uchwały Rady Miasta po zasięgnięciu opinii właściwej Rady Powiatu.

### **Komunikacja zbiorowa**

Przebiegająca przez teren miasta Rypina trasa kolei normalnotorowej, jednotorowej, relacji Kutno – Brodnica nie prowadzi ruchu pasażerskiego, jest wykorzystywana jedynie do przewozu towarów.

Miasto obsługiwane jest komunikacją autobusową realizowaną głównie przez Kujawsko-Pomorski Transport Samochodowy S.A. z siedzibą we Włocławku, spółkę powstałą wiosną 2012 roku w wyniku konsolidacji czterech Przedsiębiorstw Komunikacji Samochodowej przejętych od Skarbu Państwa przez Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego, w tym PKS Lipno, którego placówką terenową był PKS Rypin.

Spółka zapewnia powiązania w zakresie podmiejskim i dalekobieżnym. Na ul. Dworcowej zlokalizowany jest dworzec PKS.

### **Uwarunkowania inspirujące bądź ograniczające rozwój**

Poważnym problemem miasta Rypina jest ruch tranzytowy prowadzony przez centrum miasta. Rozwiązaniem będzie budowa obwodnicy miasta. Ulica klasy G położna będzie w ciągu drogi wojewódzkiej nr 560 Brodnica – Bielsk. Przebiegać będzie jako połączenie drogi wojewódzkiej nr 560 w południowo-wschodniej części miasta, przez teren gminy Rypin by swym końcowym odcinku połączyć się z w/w drogą w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową nr 1837C Starorypin – Zdroje na terenie gminy Rypin.

## **7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Infrastruktura techniczna ma duże znaczenie: stanowi element trwałego zagospodarowania, czynnik przyciągający kapitał i nowe inwestycje na teren gminy oraz wyznacza poziom i standard życia ludności.

Systemy infrastruktury mają charakter usługowy w stosunku do działalności gospodarczej i społecznej oraz ludności przy znacznej liczbie zróżnicowanych i niekoniecznie powiązanych funkcjonalnie odbiorców usług. Systemy sieciowe infrastruktury technicznej, rządzone prawami funkcjonalności i niezawodności układów, stwarzają warunki dla właściwej działalności gospodarczej i społecznej człowieka.

Wszystkie sieci infrastruktury powinny w sumie tworzyć jeden zintegrowany system obsługi określonego systemu przestrzennego. Nie może być więc tak, że każdy rodzaj infrastruktury technicznej jest projektowany odrębnie w dużym stopniu niezależnie od współdziałającego z nim elementu tej infrastruktury.

Brak podstawowych mediów może zniechęcać do podejmowania działalności gospodarczej na danym terenie, rozbudowa infrastruktury lokalnej ma dwojaki cel: zmniejszenie kosztów, jakie ponosi inwestor lokalizujący swą działalność na danym terenie, poprawę warunków życia, co może stać się ważnym czynnikiem przyciągającym nowe inwestycje.

### **7.1. Uwarunkowania zewnętrzne**

Istotne znaczenie dla rozwoju gminy ma współpraca i rozwiązywanie problemów wykraczających poza lokalne możliwości wspólnie z gminami ościennymi.

- Miasto Rypin zasilane jest w energię elektryczną z GPZ 110/15 kV w Rypinie o mocy 28 MW z dwoma transformatorami 2 x 16 MW. Stacja ta zasila w energię elektryczną również gminy Brzuze, Rypin, Skrwilno i Rogowo.
- Przez obszar miasta, w jego zachodniej części przebiegają następujące linie elektroenergetyczne wysokich napięć wychodzące z GPZ Rypin:
  - linia 110 kV GPZ Brodnica Podgórz – GPZ Rypin
  - linia 110 kV GPZ Rypin – GPZ Puszcza Miejska,

- Dla linii napowietrznych 110 kV wynikają konsekwencje przestrzenne w postaci zajęcia terenu szerokości 20 m w obie strony od osi linii, wykluczającego sytuowanie w nim obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej. Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu w obrębie przedmiotowej strefy należy ograniczyć do niezbędnego minimum,
- Regionalny Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Rypin” w Puszczy Miejskiej – przyjmuje odpady z terenu miasta i gminy Rypin oraz gminy Skrwilno, Brzuze i Rogowo,
- Miejska mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków w Rypinie przyjmuje ścieki z terenu miasta Rypina oraz częściowo z terenu gminy Rypin, Rogowo i Brzuze.

## 7.2. Uwarunkowania wewnętrzne

### Gospodarka wodna – zaopatrzenie w wodę

**Tabela 14 Stopień zwodociągowania miasta Rypina na tle gmin powiatu rypińskiego**

Powiat/gmina	Ludność korzystająca z sieci wodociągowej w % w 2006r.	Ludność korzystająca z sieci wodociągowej w % w 2010r.
Powiat rypiński	85,0	86
<b>m. Rypin</b>	<b>96,9</b>	<b>97</b>
Brzuze	77,0	78
Rogowo	80,0	81
Rypin	76,7	76
Skrwilno	80,2	81
Wąpielsk	80,9	82

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu statystycznego

Na terenie miasta Rypina w 2010r. 16 062 osób korzystało z wody z sieci wodociągowej co stanowi 97% wszystkich mieszkańców miasta. Jest to najwyższy stopień zwodociągowania w powiecie rypińskim.

Z analizy długości sieci wodociągowej wynika, że od 2000r. do 2010r. długość sieci wodociągowej niewiele się zmieniła (wybudowano 5,4 km wodociągowej sieci rozdzielczej), tzn. wzrosła o około 17,4 %.

Łączna długość sieci wodociągowej rozdzielczej w 2010r. wynosiła 31 km a ilość wykonanych przyłączy wodociągowych prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania – 1706.

**Tabela 15 Długość sieci wodociągowej w latach 2000 – 2010 na tle gmin powiatu rypińskiego**

Powiat/ gmina	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>m. Rypin</b>	<b>25,6</b>	<b>26,9</b>	<b>27,8</b>	<b>28,1</b>	<b>28,4</b>	<b>29,0</b>	<b>29,0</b>	<b>29,3</b>	<b>30,0</b>	<b>31</b>
Brzuze	123,1	127,4	128,2	128,8	129,1	129,1	129,5	60,2	60,9	62,3
Rogowo	129,7	131,5	131,5	135,4	133,6	133,6	133,6	146,0	141,1	141,1
Rypin	172,2	172,9	174,8	178,5	185,4	186,4	186,4	186,4	186,4	186,4
Skrwilno	115,2	126,6	126,6	126,6	143,0	177,8	178,8	178,8	181,1	181,1
Wąpielsk	140,8	141,9	141,9	142,8	142,8	143,3	146,2	146,2	146,2	147,2
<b>Suma</b>	<b>706,6</b>	<b>727,2</b>	<b>731,4</b>	<b>740,2</b>	<b>762,3</b>	<b>799,2</b>	<b>803,5</b>	<b>746,9</b>	<b>745,7</b>	<b>749,1</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu statystycznego

**Tabela 16 Ilość podłączeń wodociągowych w latach 2000-2010 na tle gmin powiatu rypińskiego**

Nazwa powiatu / gminy	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>m. Rypin</b>	<b>1490</b>	<b>1541</b>	<b>1547</b>	<b>1677</b>	<b>1696</b>	<b>1606</b>	<b>1618</b>	<b>1648</b>	<b>1706</b>
Brzuze	843	1028	1028	1051	1051	1080	1070	1093	1096
Rogowo	866	918	894	899	910	922	980	977	985
Rypin	1159	1221	1261	1301	1366	1402	1433	1474	1511
Skrwilno	932	1017	1036	1125	1371	1381	1384	1411	1427



Wąpielsk	628	648	652	657	673	695	715	727	733
<b>Suma</b>	<b>5918</b>	<b>6373</b>	<b>6418</b>	<b>6710</b>	<b>7067</b>	<b>7086</b>	<b>7200</b>	<b>7330</b>	<b>7458</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

Miasto Rypin zaopatrywane jest w wodę do picia z dwóch ujęć wód głębinowych:

- „Warszawska” przy ul. Wodnej – o zasobach zatwierdzonych w kategorii „B” w ilości 290 m<sup>3</sup>/h. Pobór wody odbywa się ze zlokalizowanych na terenie ujęć pięciu studni głębinowych. Pompy pracują przemiennie, w zależności od potrzeb możliwe jest pełne osiągnięcie wydajności 290 m<sup>3</sup>/h. Ujęcie pracuje w systemie dwustopniowego pompowania wody. Na terenie ujęcia znajdują się zbiorniki wyrównawcze o pojemności 300 m<sup>3</sup>, w których gromadzona jest wydobyta woda po procesie uzdatniania w filtrach otwartych, a następnie pompowana do sieci miejskiej.
- Bielawy – Bielawki – o zasobach zatwierdzonych w ilości 100 m<sup>3</sup>/h. Pobór wody odbywa się z trzech studni głębinowych, których łączna wydajność wynosi 83,1 m<sup>3</sup>/h. Ujęcie pracuje w systemie dwustopniowego pompowania wody. Wydobyta woda po uzdatnieniu gromadzona jest w dwóch zbiornikach wyrównawczych o pojemności 2 x 215 m<sup>3</sup> + 430 m<sup>3</sup>. Tłoczenie wody do sieci następuje pompami przez hydrofony. Stacja działa bezobsługowo.

Obydwa ujęcia wody posiadają aktualne decyzje zasobowe oraz pozwolenia wodno – prawne na pobór wody i eksploatację urządzeń służących do poboru wody. Aktualny pobór wody wynosi ca 2,28 tys. m<sup>3</sup>, z czego wynika, że zasoby są wykorzystywane w niewielkim stopniu i w najbliższym okresie nie zachodzi konieczność ich zwiększenia.

Zgodnie z działem III „ochrona wód”, rozdział 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.) „strefy oraz obszary ochronne”, w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających jakości a także ze względu na ochronę zasobów wodnych dla eksploatowanych na terenie miasta ujęć wody muszą być ustanowione strefy ochronne ujęć wody. Istniejące ujęcia wody miały wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej.

Dla ujęcia wody „Warszawska” przy ulicy Wodnej wyznaczone były zarówno strefy ochrony bezpośredniej jak i pośredniej. Strefę pośrednią wyznaczono w obrębie ulic: 21 stycznia, Warszawskiej, Łącznej oraz rzeki Rypienicy. Na terenie ochrony pośredniej zabronione były roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia takie jak:

- wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi;
- rolnicze wykorzystanie ścieków;
- przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych;
- stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin;
- budowa autostrad, dróg oraz torów kolejowych;
- wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych;
- lokalizowanie zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt;
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
- lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- mycie pojazdów mechanicznych;
- urządzenie parkingów, obozowisk oraz kąpielisk;
- lokalizowanie nowych ujęć wody;
- lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych.

Przez Przedsiębiorstwo Polgeol S.A. Zakład w Gdańsku opracowana została w 2008r. dokumentacja hydrogeologiczna zasobów wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na ujęciu „Warszawska w Rypinie - 1978 z propozycją weryfikacji (ograniczenia) strefy ochronnej ujęcia. Opracowanie to nie uzyskało pozytywnego uzgodnienia Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

Zgodnie z ustawą – Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.) „strefy ochronne ujęć wody ustanowione przed dniem 1 stycznia 2002 r. wygasły z dniem 31 grudnia 2012 r. W związku z powyższym granice stref nie zostały wrysowane na mapie Studium: uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Z analizy lokalnych warunków środowiska, sposobu jego zagospodarowania, a także warunków hydrogeologicznych dla ujęcia wody „Bielawy – Bielawki” strefa ochronna ograniczona była tylko do strefy bezpośredniej znajdującej się w obrębie istniejących ogrodzeń ujęć. Osobnego opracowania

będzie wymagało usytuowanie w pobliżu tego ujęcia wody zakładów o szczególnie szkodliwym oddziaływaniu na środowisko.

Miasto posiada wystarczające zasoby wodne dla zaopatrzenia w wodę odbiorców w ich granicach administracyjnych. Dobrze rozwinięta jest sieć wodociągowa. Z analizy zasięgu sieci systemu miejskich wodociągów wynika, że na terenie miasta istnieją pojedyncze tereny poza zasięgiem obsługi sieci wodociągowej, wymagające rozbudowy sieci. Dotyczy to rejonów, gdzie zabudowa mieszkaniowa znajduje się w stanie rozproszonym, głównie na obrzeżach zarówno miasta. Niezbędna jest rozbudowa systemu wodociągowego dla uzyskania jakości wody dostarczanej odbiorcom zgodnej z przepisami krajowymi i UE, zapewnienie ciągłości i dostępności usług zaopatrzenia w wodę.

Problemem pozostaje istnienie starych sieci wodociągowych, które wymagają remontów, renowacji i wymiany. Stan sieci wodociągowej z uwagi na wiek i stopień zużycia jest niezadowolający i wymaga częściowej wymiany. 78 % sieci wodociągowej to sieć stara, wybudowana 21 do 30 lat temu.

## Gospodarka ściekowa

Na terenie miasta znajduje się mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków komunalnych, obsługująca siecią kanalizacyjną mieszkańców miasta i częściowo gminy sąsiednie. Proces oczyszczania rozpoczyna się od dostarczenia ścieków z przepompowni i samochodów asenizacyjnych na oczyszczalnię. Oczyszczanie biologiczne odbywa się w reaktorze biologicznym składającym się z 10 komór, gdzie zachodzą procesy redukcji fosforu, azotu i innych zanieczyszczeń organicznych oparte na osadzie czynnym – mikroorganizmach. Oddzielenie osadu czynnego od ścieków następuje w osadniku wtórnym, skąd czyste i klarowne ścieki odprowadzane są do rzeki Rypienicy. Skratki wywożone są do Zakładu Utylizacji odpadów komunalnych Rypin w Puszczy Miejskiej, natomiast piasek z piaskownika jest wykorzystywany na potrzeby oczyszczalni. Osad poddany fermentacji w WKF, po 100 dniach poddawany jest procesowi odwadniania na zagęszczaczu i prasie taśmowej. Nie jest rozwiązana sprawa gospodarki osadami ściekowymi, jest on przechowywany w magazynie osadów.

W 2006r. w ramach zadań inwestycyjnych przedsiębiorstwo wprowadziło „technologię higienizacji i utylizacji osadów ściekowych” instalując ciąg niezbędnych urządzeń. System oparty jest na wykorzystaniu pyłów dymnicowych.

Ilość powstających komunalnych osadów ściekowych jest uzależniona od zawartości zanieczyszczeń w ściekach, przyjętej i realizowanej technologii oczyszczania oraz stopnia rozkładu substancji organicznych w procesie tzw. stabilizacji. W ostatnich latach nastąpił wzrost ilości wytwarzanych osadów, co jest wynikiem rozwoju systemu sieci kanalizacyjnej. W nadchodzących latach przewiduje się dalszy wzrost ilości wytworzonych komunalnych osadów ściekowych.

Gospodarka komunalnymi osadami ściekowymi napotyka szereg problemów. Często osady są zanieczyszczone w takim stopniu, że nadają się tylko do składowania. Zagospodarowanie osadów poprzez składowanie nie jest preferowanym kierunkiem, jednakże będzie pod względem ilościowym dominującym. Preferowane natomiast kierunki to: kompostowanie i termiczne przekształcanie.

Osiągnięcie założonych celów w zakresie gospodarowania komunalnymi osadami ściekowymi wymaga uwzględnienia zagadnień właściwego zagospodarowania komunalnych osadów ściekowych w trakcie prowadzenia inwestycji w zakresie budowy lub modernizacji oczyszczalni ścieków oraz kontroli jakości i ilości komunalnych osadów ściekowych stosowanych na powierzchni ziemi.

Preferowanym rozwiązaniem powinno być spalanie komunalnych odpadów ściekowych w instalacjach do tego przystosowanych.

Miasto posiada w znacznym stopniu rozwiązana gospodarkę ściekową. Na koniec 2010r. 14 297 osób korzystało z gminnej sieci kanalizacyjnej, co stanowi 87% wszystkich mieszkańców. Jest to bardzo wysoki stopień skanalizowania w stosunku do gmin powiatu rypińskiego.

**Tabela 17 Stopień skanalizowania miasta Rypina na tle gmin powiatu rypińskiego**

Powiat/gmina	Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w % w 2006 r.	Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej w % w 2010 r.
Powiat rypiński	41,3	43
<b>m. Rypin</b>	<b>84,7</b>	<b>87</b>
Brzuze	9,5	10
Rogowo	22,9	24
Rypin	7,7	8
Skrwilno	26,2	27

Wąpielsk	12,4	21
----------	------	----

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego

Ogólna długość sieci kanalizacyjnej wynosiła na koniec 2011r. 44,59 km, z przyłączami 56,90 km w tym:

- kanalizacja ogólnospławna – 13 000 mb,
- kanalizacja sanitarna – 28 360 mb,
- kolektory tłoczne – 3 228 mb,
- przyłącza kanalizacyjne – 12 310 mb.

W większości stan techniczny sieci kanalizacyjnej jest dobry. Jedynie niewielka część sieci budowana z rur betonowych wymaga remontu tzn. wymiany rur betonowych bezkielichowych łączonych na opaskę betonową.

Na koniec 2009 r. wykonanych było 1 164 podłączeń do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Stopień skanalizowania miasta na koniec 2009 r. wynosił 86,2 %.

Na terenie miasta zarejestrowanych jest 280 sztuk zbiorników bezodpływowych (podpisane umowy pomiędzy mieszkańcami miasta a firmą wywozową PK KOMES) oraz 15 sztuk ekologicznych oczyszczalni przydomowych.

Proces wyposażenia aglomeracji w Polsce w systemy kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków powinien zostać zakończony do końca 2015 roku. Wymagać to będzie budowy, rozbudowy i modernizacji oczyszczalni ścieków komunalnych i systemów kanalizacji zbiorczej.

Dla miasta Rypina wyznaczony został 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) obszar aglomeracji kanalizacyjnej o RLM 29 811. Aglomeracja oparta jest o oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w miejscowości Rypin obsługującą miasto Rypin oraz wsie: Ławy, Głowińsk, Balin, Kowalki, Sikory, Dylewo, Starorypin Prywatny, Rusinowo, Borzymin, Cetki położone w gminie Rypin; wsie Marianowo, Gulbiny, Trażyn – Wieś, Trażyn – Rumunki, Łączonek, Ostrowite, Dobrze, Przyrowa, Brzuze, Mościska, Piskorczyń, Ugoszcz, Giżynek, Okonin, Radzynek, Kleszczyn, Żałe i Somsioły z terenu gminy Brzuze; wsie: Bąkowitzna, Ruda, Nadróż, Sitnica, Charszewo, Pinino, Stary Kobrzyniec, Lasoty, Pręczki, Świeżawy, Rogowo, Rogówko, Rojewo, Brzeszczki Duże, Korzeniowo, Borowo, Sosnowo, Kosiory, Górki, Czumsk Duży, Zamość i Karbowizna z terenu gminy Rogowo.

Przepisy prawne Unii Europejskiej w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych określone zostały w szczególności w dyrektywie Rady 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 r. dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych. Przedmiotowa dyrektywa nakłada obowiązek wyposażenia aglomeracji w systemy kanalizacyjne dla ścieków komunalnych i zapewnienie oczyszczenia biologicznego ścieków przed wprowadzeniem ich do wód, tak aby spełniały określone wymagania dotyczące ładunków substancji łatwo rozkładalnych biologicznie. Dotyczy przede wszystkim gromadzenia i zrzutu ścieków komunalnych oraz oczyszczania i zrzutu ścieków z niektórych sektorów przemysłowych, jej celem jest ochrona środowiska przed niekorzystnymi skutkami tych zrzutów. Według zobowiązań akcesyjnych aglomeracje powyżej 15000 RLM musiały odprowadzać ścieki z oczyszczalni w odpowiedniej jakości do dnia 31 grudnia 2010r. Dla miasta Rypina ten termin nie został dotrzymany.

Poszczególne gminy na obszarze wyznaczonych aglomeracji mają obowiązek ustalić kierunki rozwoju systemu kanalizacyjnego, natomiast świadczenie usług należy do przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych. Przedsiębiorstwa te zobowiązane są do budowy i rozbudowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, ustalonych przez gminę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zakresie uzgodnionych z władzami gminy w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji.

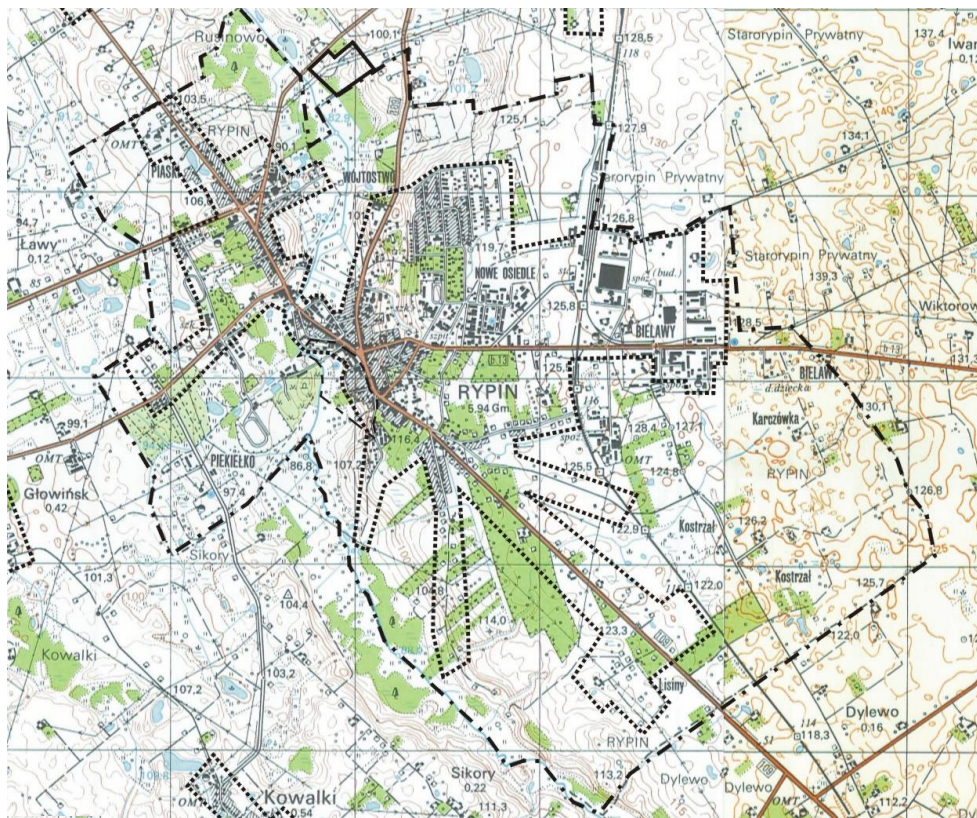
W celu skierowania i skoncentrowania dostępnych środków finansowych na inwestycje kluczowe ze względu na wypełnienie zobowiązań przyjętych w Traktacie Akcesyjnym, Aktualizacja Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych (AKPOSK 2009) została podzielona na 3 załączniki.

W przedmiotowym dokumencie aglomeracja Rypin została umieszczona w załączniku nr 1 – aglomeracje priorytetowe dla wypełnienia wymogów Traktatu Akcesyjnego.

Celem trzeciej aktualizacji była analiza stanu zaawansowania realizacji inwestycji oraz analiza przyczyn zaistniałych opóźnień i w rezultacie ustalenie realnych terminów ich zakończenia. Sytuacja ta dotyczyła 120 aglomeracji powyżej 15 000 RLM oraz 1 aglomeracji poniżej 15 000 RLM z AKPOSK2009, które ze względu na opóźnienia inwestycyjne nie mogły zrealizować zaplanowanych zadań do końca 2010 r.

W aktualizacji tej ustalono realne terminy realizacji inwestycji zaplanowanych w AKPOŚK 2010. Dla aglomeracji Rypin zmieniono termin realizacji inwestycji na 2014r.

Burmistrz Miasta Rypin wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa o zmniejszenia zasięgu obszaru aglomeracji „Rypin”. Przestrzenny zasięg obszaru zgodny ze złożonym wnioskiem przedstawia poniższy rysunek.



- granica planowanej zmniejszonej aglomeracji kanalizacyjnej  
źródło: wniosek Burmistrza Miasta Rypin do Marszałka województwa kujawsko - pomorskiego

## Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie miasta i gminy w ciepło oparte jest na ciepłe produkowanym przez ciepłownię miejską (dostarczane za pomocą miejskiego systemu ciepłowniczego) oraz indywidualnych źródeł ciepła i kotłowniach osiedlowych i zakładowych. Urządzenia te emitują do atmosfery SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO w ilościach, które dla pojedynczego pieca czy kuchni wydają się znikomo małe, ale bardzo uciążliwe ze względu na bezpośrednio oddziaływania.

Urządzenia grzewcze należy modernizować poprzez zainstalowanie paliw o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń (paliwa ekologiczne).

## Telekomunikacja

Miasto posiada rozbudowaną sieć infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej oraz system telefonii komórkowej GSM, oparty na stacjach bazowych. Na terenie miasta znajduje się 5 stacji bazowych operatorów telefonii komórkowej działających w Polsce (maszt na terenie Rejonu Energetycznego, komin SPZOZ, budynek na ul. Warszawskiej 1, budynek Sz. P. nr 3, komin MPEC w Rypinie).

W ostatnich latach nastąpił szybki rozwój sieci telefonicznej, zarówno telefonii stacjonarnej jak i telefonii komórkowej. Powstały nowe odcinki kanalizacji telefonicznej, trasy kabli światłowodowych oraz stacje bazowe telefonii komórkowej.

Rozwinięta sieć telefoniczna, a w konsekwencji możliwości w zakresie porozumiewania się i szybkiej transmisji danych jest wyznacznikiem możliwości rozwoju gospodarczego miasta.

W ramach uzyskanych przez Polskę funduszy unijnych związanych z rozwojem infrastruktury społeczeństwa informacyjnego wybudowana została w województwie kujawsko –

pomorskim szerokopasmowa sieć teleinformatyczna jako element budowy społeczeństwa informacyjnego w Regionie. Kujawsko-Pomorska Sieć Informacyjna jest pierwszym w Polsce projektem ICT o charakterze regionalnym, powstałym we współpracy środowisk akademickich (ATR, UMK) oraz władz Województwa, który stawia przede wszystkim na zapewnienie powszechnego dostępu do szerokopasmowego Internetu jako bazy do realizacji warstwy aplikacji i usług: e-government, e-learning, e-health.

Celem nadrzędnym realizacji tego przedsięwzięcia jest stymulacja rozwoju społeczeństwa informacyjnego w regionie kujawsko-pomorskim, a podstawowe zadania na rzecz tego rozwoju to:

- rozwój infrastruktury teleinformatycznej w regionie kujawsko-pomorskim,
- powszechny i tańszy dostęp do zasobów Internetu,
- bardziej efektywne wykorzystanie technologii informacyjnych.

W ramach w/w K-PSI, w celu zapewnienie powszechnego dostępu mieszkańców regionu do usług teleinformatycznych w sieci szerokopasmowej, w każdym powiecie, również w mieście Rypinie utworzony został węzeł dystrybucyjny.

Szerokopasmowa sieć informatyczna jest niezbędnym narzędziem kształującym konkurencyjność i atrakcyjność poszczególnych gmin jak i całego województwa.

## **Zaopatrzenie w gaz**

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

W mieście rozwinięta jest gospodarka gazem bezprzewodowym, który używany jest w gospodarstwach domowych.

Zgodnie ze Studium Gazyfikacji Miasta ogrzewanie gazowe przewidziane jest dla 100% budownictwa jednorodzinnego oraz 50% odbiorców w budownictwie wielorodzinnym.

Zaopatrzenie w paliwo gazowe może zostać zrealizowane po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków dostawy określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne, Zakład Gazowniczy zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne.

## **Gospodarka odpadami**

Zasady postępowania z odpadami w sposób zapewniający ochronę życia, zdrowia ludzi i ochronę środowiska określa ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 185 poz. 1243 z późn. zm.) Podstawowym dokumentem w zakresie gospodarowania odpadami na terenie miasta Rypina jest Plan gospodarki odpadami dla województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012 – 2017 z perspektywą na lata 2018-2023 oraz Regulamin o utrzymaniu czystości i porządku w mieście Rypin, który gmina zobowiązana była opracować do końca 2012r.

W Planie gospodarki odpadami dla województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012 – 2017 z perspektywą na lata 2018-2023 planowane jest utworzenie Lipnowsko-Rypińskiego Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi w oparciu o dwie instalacje regionalne w Lipnie i Puszczy Miejskiej (gmina Rypin).

Instalacja w Puszczy Miejskiej koło Rypina jest instalacją istniejącą, w trakcie modernizacji i rozbudowy, opartą o sortownię i „pryzmę energetyczną”. Planuje się budowę instalacji do przetwarzania odpadów biodegradowalnych, która przejmie funkcję pryzmy energetycznej. Instalacja będzie, po rozbudowie, spełniała kryteria RIPOK (Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych) w zakresie mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych, przetwarzania odpadów zielonych oraz składowiska odpadów. Projekt w zakresie rozbudowy sortowni został dofinansowany z RPO.

Powierzchnia robocza składowiska wynosi 0,8 ha, natomiast pojemność całkowita wynosi 20922 m<sup>3</sup>. Składowisko posiada pięć kwater, z czego dwie są eksploatowane. Jedna kwatera jest przeznaczona na składowanie balastu natomiast pozostałe na unieszkodliwianie odpadów ulegających biodegradacji. Jest ono uszczelnione za pomocą powłoki uszczelniającej z polietylenu. Posiada system zbierania powstających odcieków za pomocą drenażu, składającego się z warstwy drenującej z piasku i sączków oraz przewodów zbierających odcieki. Powstające odcieki są gromadzone w stawie retencyjnym o pojemności 658 m<sup>3</sup>. Odcieki są podczyszczane, a ich odbiornikiem jest kopiec BIOENER. Składowisko jest wyposażone w instalację do odprowadzania gazu składowiskowego i odzysku energii w elektrowni biogazowej. Jest ono ogrodzone, wyposażone w wagę, urządzenie do mycia i dezynfekcji. Poszczególne warstwy odpadów są przykrywane warstwą

izolacyjną. Prowadzony jest monitoring w pełnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Składowisko spełnia podstawowe wymogi techniczne.

Ilość nagromadzonych odpadów na koniec 2009r. wynosiła 67 468 Mg, natomiast przychód w 2009r wyniósł 3116 Mg. Składowisko na koniec 2009 roku wypełnione było w około 69 %.

Gospodarowanie odpadami obejmuje następujące działania: zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów oraz nadzór nad tymi działaniami i miejscem unieszkodliwiania odpadów. Głównym operatorem gospodarki odpadami na terenie Rypina jest Przedsiębiorstwo Komunalne „Komes” Sp. z o.o. w Rypinie. Składowisko odpadów komunalnych w Puszczy Miejskiej jest częścią Regionalnego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Rypin” w Puszczy Miejskiej.

Na terenie miasta zorganizowaną zbiórką odpadów objętych jest około 100 % mieszkańców.

## **Gospodarka energetyczna**

Podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną miasta jest stacja 110/15 kV w Rypinie z transformatorami 2x16 MVA. Stacja ta pod względem mocy wystarczy dla zaspokojenia potrzeb miasta i gminy poza 2020r.

Istnieje możliwość zasilania rezerwowego poszczególnych linii magistralnych 15 kV z sąsiednich stacji 110/15 kV w Lipnie, Brodnicy i Golubiu Dobrzyniu.

Przez teren miasta przebiegają linie elektroenergetyczne WN:

- 110 kV GPZ Rypin – GPZ Puszcza Miejska,
- 110 kV GPZ Rypin – GPZ Brodnica Podgórz.

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

Sieć zasilająca magistralna i terenowa na terenie miasta jest wystarczająca dla aktualnych potrzeb zasilania energią elektryczną odbiorców.

Konieczna jest rozbudowa i modernizacja sieci rozdzielczej 15 kV związana z rozwojem miasta, w tym budowa odpowiedniej ilości stacji transformatorowych 15/0,4 kV, głównie szafkowych.

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).

Na terenie miasta Rypina nie są zlokalizowane odnawialne źródła energii.

## **7.3. Progi, ograniczenia, preferencje rozwoju**

### **Preferencje rozwoju**

- około 100% zwodociągowania miasta,
- wysoki stopień skanalizowania miasta (87% mieszkańców miasta obsługiwanych jest przez sieć kanalizacyjną),
- istniejąca mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w Rypinie oraz zaawansowany proces kanalizowania miasta,
- istniejący RZUOK „Rypin” w Puszczy Miejskiej oraz zorganizowany wywóz odpadów z terenu miasta.

### **Progi i ograniczenia rozwoju**

- brak systemu sieci gazowej, a w związku z tym brak możliwości wykorzystania gazu jako paliwa ekologicznego.

## **8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

Zapobieganie zagrożeniom w sferze gospodarki przestrzennej możliwe jest w zakresie:

- planowania nowych lokalizacji zakładów mogących stwarzać zagrożenia, na terenach o podobnej funkcji co oznacza utworzenie stref funkcjonalnych, a tym samym pozwala na oddzielenie obszarów przemysłowych od terenów wymagających ochrony – tereny mieszkaniowe.
- stworzenia możliwości komunikacji bezkolizyjnej na trasach transportu TŚP.
- stosowania przepisów odrębnych (np. ochrony przeciwpożarowej) w planach zagospodarowania przestrzennego.

W większości zagrożeń katastrofalnych nie można przeciwdziałać w sferze planowania przestrzennego, a jedynie można niwelować ich skutki poprzez działanie właściwych służb ratowniczych i szybkiego reagowania.

### **8.1. Wymagania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej**

Planowanie przestrzenne uwzględniające prawidłowo wszelkie uwarunkowania i potrzeby wynikające z zagrożeń oraz ochrony przed powodzią, działa prewencyjnie dając w efekcie zmniejszenie skutków ewentualnej powodzi.

Zgodnie z ustawą z dnia 5 stycznia 2011 roku o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011.32.159) 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.

Sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia powodzią oraz mapy ryzyka powodziowego, zgodnie z planowanym terminem, zostały w dniu 22 grudnia 2013r. opublikowane na Hydroportalu KZGW ([www.isok.gov.pl](http://www.isok.gov.pl))

Dla rzeki Rypienicy wymienione wyżej mapy zostały sporządzone na cały jej odcinek w granicach miasta Rypin (km 19 do ok. 24,55) km. Mapy te, z chwilą ich przekazania jednostkom samorządu terytorialnego, będą podstawą do prowadzenia polityki przestrzennej na obszarach zagrożenia powodziowego, będą uwzględniane w dokumentach planistycznych wszystkich poziomów oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Do tego czasu ważność zachowuje studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Dla rzeki Rypienicy wykonane zostało 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). Na mapach Studium: uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i Kierunki zagospodarowania przestrzennego wrysowane zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią od wody 1%.

### **8.2. Instytucje, jednostki ratownictwa i szybkiego reagowania**

Zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego oraz przeciwdziałaniem zagrożeniom zajmują się powiatowe służby, których siedziby znajdują się na terenie miasta Rypin. jednostkami tymi są: Straż Pożarna, Policja, Sąd i Prokuratura.

Teren gminy w zakresie ochrony przeciwpożarowej obsługuje Powiatowa Straż Pożarna w Rypinie.

Obszar miasta w wodę do celów gaśniczych zabezpieczony jest z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez sieć hydrantów, które zainstalowane są na przyłączach wodociągowych oraz końcówkach sieci rozdzielczej.

Nad zapewnieniem bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta czuwa Komenda Powiatowa Policji w Rypinie, w ramach której lokalny, bezpośredni nadzór nad stanem bezpieczeństwa ludności oraz do bezpośrednich z nią kontaktów wytypowani są dzielnicowi, obsługujący terytorialnie obszar miasta podzielony na dzielnice.

## **9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-przestrzenne.

Zgodnie z powyższą definicją analiza ładu przestrzennego na terenie miasta Rypin uwzględnia zarówno strukturę przestrzenną jak i strukturę zainwestowania.

Ustalenia studium wskazują uwarunkowania oraz możliwości, kierunki i zasady przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w celu ukształtowania przestrzeni tworzącej harmonijną całość. Rozwój przestrzenny miasta jest zdeterminowany warunkami naturalnymi wynikającymi z położenia miasta, barier niemożliwych do przekroczenia z uwagi na ochronę środowiska naturalnego, a co za tym idzie ze względów ekonomicznych oraz istniejącym zainwestowaniem. Istotne znaczenie ma również zainwestowanie poza granicami administracyjnymi miasta, na obszarze przyległej gminy Rypin.

Na kształtowanie struktury miały i mają duży wpływ uwarunkowania historyczne, gospodarczo-ekonomiczne oraz zachodzące w mieście procesy inwestycyjne. Zasadą podziału terenu miasta na strefy jest wyodrębnienie terenów spójnych pod względem istniejącego zagospodarowania oraz możliwości dalszego ich rozwoju; przeznaczonych pod różne funkcje według lokalnego zapotrzebowania oraz predysponowanych do zróżnicowanych form zagospodarowania.

Predyspozycje przestrzenne dla rozwoju wielofunkcyjnego miasta, w tym ograniczenia i możliwości rozwoju zawarte zostały w poszczególnych rozdziałach dotyczących: przyrodniczych uwarunkowań rozwoju, w tym uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego, turystyki, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; uwarunkowań demograficzno-społecznych i gospodarczych; uwarunkowań wynikających ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; uwarunkowań wynikających ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

## **10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z SĄSIEDZTWA**

Istotne znaczenie dla rozwoju miasta ma rozwiązywanie problemów wykraczających poza lokalne możliwości wspólnie z gminami ościennymi.

W przypadku miasta Rypina, otoczony jest on ze wszystkich stron terenami gminy Rypin. Wspólnie rozwiązywane są, przede wszystkim zadania infrastrukturalne, zarówno z gminą Rypin, jak i z pozostałymi gminami powiatu nie graniczącymi bezpośrednio z miastem: Brzuze, Rogowo, Skrwilno, Wąpielsk. Najważniejsze wspólne zadania to:

- do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie miasta Rypina przyjmowane są ścieki z terenu gminy Rypin, Brzuze i Rogowo,
- planowana obwodnica miasta Rypina, na terenie gminy Rypin łączy się z drogą publiczną kategorii wojewódzkiej nr 560 Bielsk – Brodnica,
- możliwość doprowadzenia gazu od strony Brodnicy, poprzez teren gminy Rypin,
- korzystanie przez mieszkańców gmin z usług w zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego, administracji szczebla powiatowego, sądownictwa, handlu oraz wszelkiego rodzaju usług itp.,
- zasilanie miasta i gminy w energię elektryczną poprzez stację transformatorową 110/15 kV – GPZ Rypin,
- przebieg istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV,
- utrzymanie Regionalnego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Rypin” w Puszczy Miejskiej, docelowo zgodnie z Planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2018-2023, utworzenie Lipnowsko-Rypińskiego Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi obsługującego między innymi miasto Rypin.



## **11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW**

Wnioski do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” składane są w terminie nie krótszym niż 21 dni od dnia ogłoszenia o podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium.

Do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rypina na podstawie art. 11 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały złożone trzy wnioski, w tym dwa po terminie.

Jeden dotyczy wprowadzenia możliwości lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Drugi, zmiany przeznaczenia nieruchomości z funkcji usług zdrowia i oświaty na funkcję mieszkaniową. Trzeci wniosek dotyczy powiększenia terenów przemysłowych w północno- zachodniej części miasta na potrzeby „Spółdzielni Mleczarskiej ROTR w Rypinie. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Rypin: wniosek pierwszy negatywnie, drugi i trzeci został w części uwzględniony.

Ponadto wpłynęło 10 wniosków i postulatów od instytucji, które zostały uwzględnione w zapisach niniejszego dokumentu.



### **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA**



## 1. CELE ROZWOJU MIASTA, MOŻLIWOŚCI I POTRZEBY

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta dotyczą przede wszystkim dążenia do maksymalnie wysokiej jakości życia mieszkańców, głównie poprzez działania w sferze jakości funkcjonowania i dostępności usług publicznych oraz rozwoju infrastruktury technicznej (głównie kanalizacyjnej i informatycznej).

### 1.1. Cele wynikające z uchwalonej „Strategii rozwoju miasta Rypina”

Strategia rozwoju miasta Rypina ustala konkretne kierunki działań, dzięki którym władza lokalna może racjonalnie zarządzać gminą. Dokument ten jest podstawą prowadzenia właściwej polityki dlatego dominujące miejsce zajmują w nim przedsięwzięcia i zadania, które gmina może podjąć sama lub we współdziałaniu z innymi podmiotami działającymi na jej terenie. Podstawą Strategii rozwoju jest maksymalne wykorzystanie własnych zasobów materialnych oraz potencjału mieszkańców i lokalnych podmiotów gospodarczych.

W „Strategii rozwoju miasta Rypina na lata 2007 - 2018” **cele rozwoju miasta** zostały podzielone na **cel strategiczny** oraz wyodrębnione w ramach celu strategicznego **cele cząstkowe**.

Sformułowane cele rozwoju stanowią podstawą do określenia ogólnej wizji rozwoju do 2018. Powinny one podporządkowywać sobie wszystkie działania rozwojowe w mieście, a każde zadanie szczegółowe powinno prowadzić do osiągnięcia celu głównego.

Wykorzystanie wszystkich szans i konsekwentne eliminowanie problemów uczynią miasto przyjaznym dla jego mieszkańców oraz odwiedzających. Warunki życia będą sprzyjać pozostawaniu w nim ludzi młodych oraz będą korzystne dla ludzi starszych. Więzi międzyludzkie, tożsamość lokalna oraz aktywność w działaniu na rzecz "swojego" regionu staną się czynnikiem sprawczym jego trwałego rozwoju.

Głównym celem strategicznym wyznaczonym w Strategii, do którego realizacji będą dążyć wszystkie zaangażowane podmioty, jest „**Miasto rozwinięte gospodarczo**”

Realizacja celu strategicznego wiąże się bezpośrednio ze sformułowaniem celów cząstkowych. Cele cząstkowe w ramach celu strategicznego to:

- **nowoczesna infrastruktura techniczna**
- **dobry stan infrastruktury drogowej**
- **nowe inwestycje**
- **aktywne społeczeństwo**
- **estetyczne i bezpieczne miasto**
- **atrakcyjna infrastruktura turystyczna, sportowo-rekreacyjna i kulturalna miasta**

Strategia rozwoju ma charakter prorozwojowy i określa główne kierunki rozwoju miasta. Cele cząstkowe realizowane będą poprzez:

#### **Nowoczesna infrastruktura techniczna**

- kompleksowe uregulowania gospodarki odpadami,
- opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta,
- przebudowa i remonty istniejącej infrastruktury technicznej,
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej,

#### **Dobry stan infrastruktury drogowej**

- opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta,
- przebudowa i remonty istniejącej sieci dróg,
- budowa nowych dróg,

## **Nowe inwestycje**

- aktywna polityka miasta w zakresie promocji,
- konkurencyjna oferta handlowa,
- mieszkalnictwo zaspakajające potrzeby mieszkańców,
- przyjazny inwestorom system podatkowy,
- system szkolnictwa otwarty na potrzeby rynku pracy,
- inwestorzy zewnętrzni,
- współpraca międzynarodowa,
- wspieranie rozwoju przedsiębiorczości,
- nowe tereny pod inwestycje (opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta),

## **Aktywne społeczeństwo**

- powstanie mediów elektronicznych,
- działania przeciw wykluczeniu społecznemu i patologicznemu,
- kontakty międzynarodowe,
- bogata oferta sportowa,
- bogata oferta kulturalna,
- miasto bez barier,
- działalność organizacji pozarządowych,
- bogata oferta edukacyjna,
- mobilna siła robocza,

## **Estetyczne i bezpieczne miasto**

- poprawa bezpieczeństwa,
- nowoczesny dworzec,
- budowa nowego centrum miasta,
- realizacja programu rewitalizacji miasta,
- renowacja, rekultywacja i powiększenie terenów zielonych wraz z infrastrukturą,
- remonty istniejącej substancji mieszkaniowej,
- likwidacja obszarów zdegradowanych,

## **Atrakcyjna infrastruktura turystyczna, sportowo – rekreacyjna i kulturalna miasta**

- aktywne działania promocyjne,
- rozwój turystyki,
- przebudowa amfiteatru,
- przebudowa kina na Rypińskie Centrum Kultury,
- infrastruktura sportowo – rekreacyjna placówek oświatowych,
- modernizacja i rozbudowa placów zabaw dla dzieci,
- rozbudowa infrastruktury miejskiego Ośrodka Sportu i rekreacji,
- budowa Rypińskiego Centrum Sportowo – Rekreacyjnego i rehabilitacji.

## **1.2. Cele polityki przestrzennej**

Cele polityki przestrzennej wyodrębnione zostały w oparciu o uwarunkowania rozwoju miasta, w tym:

- preferencje rozwoju
- progi i ograniczenia rozwoju
- cele określone w strategii rozwoju miasta

W zależności od hierarchii celów odnoszą się do całego obszaru miasta bądź wyróżnionych sfer lub działań polityki przestrzennej.

W wyznaczonych celach dążyć się powinno do stopniowej likwidacji zagrożeń oraz wykorzystania szans jakimi miasto dysponuje.

Jako główny nadrzędny cel dla miasta przyjmuje się:

**„Poprawa warunków życia mieszkańców  
przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą,  
a środowiskiem przyrodniczo – kulturowym”**

Realizacja celu głównego wiąże się bezpośrednio ze sformułowaniem celów pośrednich (szczegółowych). Cele pośrednie to:

- przyrodniczo – kulturowe
  1. Ochrona i wzmocnienie środowiska przyrodniczego
  2. Zachowanie i ochrona dóbr dziedzictwa kulturowego
  3. Kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego
  4. Racjonalne zagospodarowanie walorów krajobrazowo – turystycznych
- społeczne
  1. Wzrost poziomu życia mieszkańców poprzez wzrost dochodów mieszkańców oraz zaspokojenie potrzeb podstawowych społeczeństwa
  2. Wzrost poziomu wykształcenia społeczności lokalnej
  3. Ograniczenie bezrobocia
- gospodarcze
  1. Rozwój Rypińskiej Strefy Ekonomicznej
    - rozwój małych i średnich przedsiębiorstw
    - rozwój usług
  2. Racjonalne zagospodarowanie walorów krajobrazowo – turystycznych
- infrastruktury technicznej
  1. Rozwój mediów infrastruktury technicznej jako czynnika powodującego wzrost poziomu życia ludności i rozwoju społeczno-gospodarczego
    - rozbudowę sieci kanalizacyjnej zgodnie z wyznaczonym obszarem aglomeracji kanalizacyjnej,
    - tworzenie warunków dla realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - rozbudowę sieci wodociągowej,
    - stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych niskoemisyjnych i/lub bezemisyjnych.
  2. Usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego
    - systematyczną poprawę nawierzchni dróg,
    - zabezpieczenia miejsc parkingowych przy obiektach usługowych
    - budowę obwodnicy miasta.
- przestrzenne
  1. Kształtowanie ładu przestrzennego miasta szczególnie poprzez ograniczenie rozproszenia zabudowy
  2. Kształtowanie i rozwój centrum usługowego
  3. Przygotowywanie terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług wielofunkcyjnych w wyznaczonych strefach funkcjonalno-przestrzennych.

## **2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO - POMORSKIEGO**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego uchwalony Uchwałą Nr XXI/135/03 z dnia 26 czerwca 2003 r. Sejmiku Województwa, sporządzony został zgodnie z nieobowiązującą już ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

Współzależność pomiędzy ustaleniami planu województwa a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy reguluje obowiązująca od 11 lipca 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z zapisami w/w ustawy Burmistrz sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

W studium określa się w szczególności 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego uwzględnia „Koncepcję polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” oraz opracowaną wcześniej strategię rozwoju naszego regionu.

Nadrzędnym celem zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego jest „Budowa konkurencyjnych struktur funkcjonalno-przestrzennych” podnoszących konkurencyjność regionu i jakość życia mieszkańców. O konkurencyjności struktur przestrzennych decyduje przede wszystkim: stopień koncentracji potencjału ludzkiego i gospodarczego, atrakcyjność warunków życia i inwestowania oraz dobra dostępność komunikacyjna.

Przyjęty cel, z uwagi na zróżnicowane uwarunkowania lokalne poszczególnych obszarów i miejscowości, będzie w wieloraki sposób realizowany. Każdorazowo jednak przyjęte zasady i kierunki gospodarowania przestrzenią powinny skutkować zwiększeniem atrakcyjności obszaru w oparciu o lokalne wartości przyrodnicze i kulturowe, podwyższone standardy życia mieszkańców, wyposażenie w sprawne systemy infrastruktury technicznej i dogodne powiązania komunikacyjne. Wzmocnienie koncentracji potencjału zamierza się uzyskać przez właściwe ukształtowanie sieci osadniczej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa, stanowiące bardzo ważny element polityki przestrzennej, zostały określone dla całego województwa w układzie trzech sfer: sieci osadniczej, środowiska przyrodniczego i kulturowego, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obronności i bezpieczeństwa państwa, z których wynikają kierunki zagospodarowania dla jednostek szczebla powiatowego i gminnego.

Podstawowe kierunki działań związane z rozwojem i kształtowaniem sieci osadniczej w województwie zakładają wzmocnienie jej potencjału, podniesienie jakości życia mieszkańców, wykorzystanie walorów turystycznych oraz ochronę dziedzictwa kulturowego. Kształtowanie sieci osadniczej w województwie będzie obejmować działania zmierzające do jej rozwoju poprzez wyposażenie miast poszczególnych poziomów hierarchicznych w instytucje obsługi mieszkańców, stosownie do ich pozycji w sieci i zasięgu oddziaływania

Rozwój i zagospodarowanie, których źródłem będą największe ośrodki miejskie województwa, będzie przez nie generowany w pierwszej kolejności wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, kreując pasma wysokiej aktywności społecznej i gospodarczej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa, stanowiące bardzo ważny element polityki przestrzennej, zostały określone dla całego województwa w układzie trzech sfer: sieci osadniczej, środowiska przyrodniczego i kulturowego, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz obronności i bezpieczeństwa państwa, z których wynikają kierunki zagospodarowania dla jednostek szczebla powiatowego i gminnego.

Ze względu na stabilność elementów zagospodarowania przestrzennego horyzont czasowy został określony na 2020 r.

Głównym kierunkiem działań planistycznych odnoszących się do środowiska przyrodniczego i kulturowego jest ich ochrona i zachowanie w jak najlepszym stanie dla przyszłych pokoleń. Ogół tych działań będzie korzystnie wpływać na poprawę jakości życia mieszkańców.

Dla podniesienia konkurencyjności i aktywizacji gospodarczej rejonu konieczne jest podjęcie działań prowadzących do ochrony i wykorzystania zasobów przyrodniczych oraz prawidłowego zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Kierunkiem działań planistycznych w zakresie komunikacji jest poprawa powiązań podnoszących atrakcyjność rejonu. Rozwój systemów gazowniczych i wodno-ściekowych wpłynie na podniesienie jakości życia mieszkańców oraz poprawę czystości powietrza atmosferycznego i wód. Rozbudowa systemów energetycznych zapewni bezpieczeństwo energetyczne województwa jak również zagwarantuje odbiorcom dostawę energii elektrycznej zgodnej z wymogami, standardami i normami ogólnokrajowymi.

Uszczegółowieniem kierunków zagospodarowania przestrzennego całego województwa, w tym miasta Rypin jest spis zadań ponadlokalnych realizujących cele publiczne. Jest to jednocześnie konkretyzacja zamierzeń ogólnie zarysowanych w „Strategii Rozwoju Województwa Kujawsko–



Pomorskiego”, a mających swoje odzwierciedlenie w przestrzeni fizycznej województwa. Większość zadań wynika z przyjętych, bądź zaakceptowanych dokumentów źródłowych o charakterze strategicznym i programowym, Kontraktu Wojewódzkiego, Programu Rozwoju Województwa do 2010 r. oraz ustaw szczególnych.

W obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, miasta Rypin dotyczą następujące zadania ponadlokalne realizujące cele publiczne:

- zadania o znaczeniu krajowym:
  - Utworzenie sieci rezerwatów i parków kulturowych (pozycja 3 w tabeli zadań)
- zadania o znaczeniu wojewódzkim:
  - opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego (poz. 39 w tabeli zadań),
  - realizacja programu zwiększenia lesistości i zadrzewień województwa kujawsko-pomorskiego w latach 2001-2020 (poz. 40 w tabeli zadań),
  - Realizacja obiektów małej retencji wód, w szczególności w zlewniach: Noteci, Wełny, Orli, Kamionki, Sępolenki, Krówki, Osy, Lutryny, Rypienicy, Strugi Toruńskiej i Rużca (poz. 49 w tabeli zadań),
  - Rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych (60 miast i miejscowości) (poz. 53 w tabeli zadań),
  - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 534 (poz. 77 w tabeli zadań),
  - przebudowa drogi wojewódzkiej nr 560 – budowa obwodnicy miasta Rypin (poz. 79 w tabeli zadań),
  - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 557 (poz. 88 w tabeli zadań),
  - Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 563 (poz. 100 w tabeli zadań)
  - Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Sierpc-Rypin D<sub>n</sub> 150 mm (poz. 179 w tabeli zadań),
  - Regulacja, naprawa i odbudowa rzek i kanałów: Księżówka, Kanał Zgniłobłoty, Struga Rychnowska, Struga Sadzka, Brodniczka, Pręcza, Struga Toruńska, Browina, Struga Radzyńska, Pissa, Lutryna i Rypienica (poz. 188 w tabeli zadań),

Charakter nieinwestycyjny mają zadania:

- ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze (poz. 2 w tabeli zadań),
- zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci (poz. 47 w tabeli zadań).

Podkreślić należy, że zadania zapisane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego podlegały systematycznej realizacji, stąd obecnie są w różnym stopniu zrealizowane.

Część z w/w zadań jest już nieaktualna. W związku ze zmianą ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty rolne położone w granicach administracyjnych miasta nie podlegają ochronie (zadanie nr 2). Z zamierzeń inwestycyjnych Pomorskiej Spółki Gazownictwa wynika, że gazyfikacja miasta będzie możliwa poprzez budowę sieci średniego i niskiego ciśnienia wraz ze stacjami gazowymi, po wybudowaniu gazociągu dystrybucyjnego średniego ciśnienia dn 355 relacji Brodnica-Rypin zasilającego miasto z jego włączeniem do gazociągu dystrybucyjnego wysokiego ciśnienia będącego własnością Pomorskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. (zadanie nr 179). Opracowany został „Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018” (zadanie nr 39) oraz Plan gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego na lata 2012-2017 z perspektywą na lata 2012-2023.

Obecnie trwają prace nad aktualizacją Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego. W projekcie planu w tabeli zawierającej wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w dziale IV – inwestycje o znaczeniu wojewódzkim znalazły się między innymi takie inwestycje jak:

- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 534 (Grudziądz – Wąbrzeźno – Golub Dobrzyń – Rypin),
- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 557 (Rypin – Lipno),
- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 560 (Brodnica – Rypin – Sierpc – Bielsk) wraz z budową obwodnicy miasta Rypina,
- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 563 (Rypin – Żuromin – Mława),

- Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Brodnica – Osiek – Rypin Dn 200 lub Dn 300 (realizacja do 2015r.)
- Budowa Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi opartego o docelowe instalacje regionalne w Puszczy Miejskiej (gmina Rypin) oraz Lipnie.

### **3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

#### **„Miasto rozwinięte gospodarczo”**

to misja, którą „Strategia Rozwoju określiła jako wyobrażenie Rypina w przyszłości, uwzględniające potrzeby, dążenia i aspiracje władz miasta i jego mieszkańców.

Sformułowane zostały cele rozwoju stanowiące podstawę do określenia ogólnej wizji rozwoju miasta do 2018r.

Wykorzystanie wszystkich szans i konsekwentne eliminowanie problemów uczynią miasto przyjaznym dla jego mieszkańców oraz odwiedzających. Warunki życia będą sprzyjać pozostawaniu w nim ludzi młodych oraz będą korzystne dla ludzi starszych. Więzy międzyludzkie, tożsamość lokalna oraz aktywność w działaniu na rzecz "swojego" regionu staną się czynnikiem sprawczym jego trwałego rozwoju.

Ustalenia studium wskazują uwarunkowania, możliwości, kierunki i zasady przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta umożliwiając podjęcie działań zmierzających do pełnej realizacji wytyczonych „Strategią” celów.

Rozwój przestrzenny miasta jest zdeterminowany warunkami naturalnymi wynikającymi z położenia miasta w odniesieniu do warunków geograficznych i przyrodniczych, bariery niemożliwe do przekroczenia z uwagi na ochronę środowiska naturalnego, a co za tym idzie ze względów ekonomicznych oraz istniejącym zainwestowaniem. Istotne znaczenie ma również zainwestowanie poza granicami administracyjnymi miasta, na obszarze przyległej gminy Rypin.

Rozwój miasta polegać będzie z jednej strony na przekształceniach funkcjonalnych i przestrzennych oraz wypełnieniu istniejących struktur w ramach terenów już zurbanizowanych, z zachowaniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, z drugiej strony na przygotowaniu technicznym i planistycznym nowych terenów zlokalizowanych głównie w strefie III – zabudowa produkcyjno-usługowa oraz w strefach IV, V, VI i VII zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

#### **3.1. Ogólne zasady polityki przestrzennej**

Ustalenia zawarte w kolejnych rozdziałach niniejszego Studium określają kierunki działań, jakie należy podjąć w celu realizacji przyjętej polityki przestrzennej miasta. Nie przesądzają one jednak o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

Zadaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest określenie polityki przestrzennej i lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Zasady polityki przestrzennej miasta są pochodnymi misji rozwoju miasta przyjętej w uchwalonej Strategii, wniosków wynikających z istniejącego zagospodarowania, rozwoju przewidywanego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania i obecnie opracowywanym oraz wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań rozwoju.

Ograniczenia rozwoju przestrzennego wynikają z historycznych i naturalnych uwarunkowań. Ograniczeniem w dowolności kształtowania zabudowy będzie to, że znaczna część miasta położona jest w obszarze strefy ochrony zabytkowego układu urbanistycznego. Pewnym ograniczeniem urbanistycznym podlega park, w którym znajdują się obiekty do bezwzględnego zachowania jako zespół o wartościach zabytkowych i kulturowych. Ograniczenia rozwoju przestrzennego w zakresie inwestycji to jak już wcześniej wspomniano obszary objęte ochroną konserwatorską, obszary o niekorzystnych warunkach fizjograficznych, duże kompleksy gruntów wysokich klas bonitacyjnych, strefy ochronne ujęć wody oraz inne obszary chronione lub do ochrony.

Preferencjami rozwoju przestrzennego miasta Rypina w zakresie inwestowania są grunty niskich klas bonitacyjnych, obszary o dobrych i dogodnych warunkach fizjograficznych, tereny stano-

wiące własność komunalną i państwową, a przede wszystkim tereny uzbrojone i z możliwością łatwego przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

**Przyjmuje się podstawowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej:**

- wykorzystanie rezerw terenowych w obrębie obszarów zainwestowanych poprzez ich restrukturyzację (zmiana przeznaczenia, technologii) z poszanowaniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- minimalizacja konfliktów wynikających z przesłanek funkcjonalnych i przestrzennych, wywołujących negatywne skutki środowiskowe, społeczne i gospodarcze,
- podnoszenie jakości przestrzeni miejskich ze szczególnym uwzględnieniem starego miasta i bezpośredniego otoczenia,
- dążenie do zapewnienia ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zielonych i ich powiązania z terenami lasów (utworzenie miejskiego systemu ekologicznego),
- dążenie do pełnego zabezpieczenia obsługi ludności w zakresie dostępu do sfery usług publicznych,
- zakaz realizacji funkcji przemysłowej i produkcyjno-usługowej w strefie I – śródmiejskiej oraz ograniczenie tych funkcji w pozostałych strefach ze wskazaniem, docelowej dyslokacji (po wyeksploatowaniu) do strefy III produkcyjno-usługowej oraz do wyznaczonych terenów pod funkcję produkcyjno-usługową w strefie IV, na korzyść rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej nieuciążliwej. Nowe przeznaczenie terenu ustalić zgodnie z funkcją wyznaczoną dla terenów sąsiednich, po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej,
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w ramach funkcji produkcyjnej i produkcyjno-usługowej
- zakaz lokalizacji nowych obiektów chowu i hodowli zwierząt.

**Przyjmuje się podstawowe zasady kształtowania środowiska przyrodniczego:**

- ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie nowych struktur przyrodniczych,
- zachowanie ładu przestrzennego w harmonii z otaczającym krajobrazem,
- ograniczenie i eliminację punktowych i przestrzennych źródeł negatywnie oddziałujących na środowisko i warunki życia mieszkańców,
- w stosunku do terenów zainwestowanych należy przyjąć taki kierunek zmian, który będzie gwarantował poprawienie ich biologicznych i topoklimatycznych warunków oraz zachowanie standardów jakości środowiska (klimatu akustycznego, jakości powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych i podziemnych),
- w stosunku do terenów przeznaczonych do zainwestowania należy przyjąć takie kierunki zmian, które gwarantowały będą zachowanie optymalnych „normatywów urbanistycznych” i zachowanie standardów jakości środowiska, przy zachowaniu zasady rozwoju zrównoważonego w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb społeczności współczesnej, jak i przyszłych pokoleń”,
- zachowanie wymaganych zgodnie z przepisami odrębnymi odległości zabudowy od granic kompleksów leśnych.

**Przyjmuje się podstawowe zasady polityki przestrzennej w odniesieniu do systemów komunikacyjnych:**

- kształtowanie sprawnego systemu powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- kształtowanie sprawnego systemu powiązań wewnętrznych poprzez m. in. realizację nowych i modernizację istniejących ulic układu komunikacyjnego, dostosowanych do kierunku rozwoju przestrzennego miasta i potrzeb przewidywanych funkcji, z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów i zagrożeń dla bezpośredniego otoczenia drogą lepszych rozwiązań technicznych i technologicznych,

- ustalanie minimalnych wymagań (wskaźników) co do liczby miejsc postojowych (parkingowych) dla samochodów osobowych w przypadku nowej zabudowy na etapie sporządzenia planów miejscowych,
- przyjmowanie szerokości pasów drogowych pod drogi publiczne (główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe) zgodnie z przepisami odrębnymi),
- przyjmowanie szerokości pasów drogowych pod drogi wewnętrzne prowadzące do więcej niż jednej nieruchomości w przypadku nowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ppoż.
- realizację ścieżek rowerowych, pełniących funkcję rekreacyjną, a jednocześnie zapewniających alternatywną w stosunku do ruchu samochodowego i pieszego formę dojazdów do pracy, szkół i usług oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego,
- dążenie do eliminacji ruchu tranzytowego z miasta, zwłaszcza z obszaru zabytkowego Śródmieścia poprzez budowę obwodnicy.

### **Przyjmuje się podstawowe zasady polityki przestrzennej w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:**

- kształtowanie sprawnego miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejące ujęcia wody wraz z modernizacją i rozbudową miejskich sieci wodociągowych – gwarantujących nieprzerwane dostawy wody dobrej jakości,
- spełnienie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej określonych w obowiązujących przepisach odrębnych w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz budowy dróg pożarowych,
- kształtowanie systemów gospodarki ściekowej w oparciu o miejską mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków oraz zmodernizowany i rozbudowany rozdzielczy system miejskich sieci kanalizacyjnych oraz indywidualne systemy oczyszczania ścieków, w miejscach gdzie jest nieemożliwa technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona budowa sieci kanalizacyjnych,
- kształtowanie systemu zaopatrzenia w gaz ziemny wysokometanowy poprzez budowę sieci średniego i niskiego ciśnienia wraz ze stacjami gazowymi,
- kształtowanie systemów elektroenergetycznych poprzez budowę nowych stacji transformatorowych, rozbudowę i modernizację linii średniego i niskiego napięcia ze szczególnym uwzględnieniem kierunków rozwoju miasta,
- kształtowanie systemu gospodarki odpadami poprzez budowę Lipnowsko-Rypińskiego Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi, w którym jedną z dwóch instalacji regionalnych będzie Regionalny Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Rypin” w 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.
- poprawę ochrony przeciwpowodziowej poprzez budowę systemu wałów przeciwpowodziowych, realizację obiektów małej retencji wód w zlewni Rypienicy jako zadanie ponadlokalne realizujące cele publiczne zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego,
- kształtowanie systemu ciepłowniczego miasta w oparciu o magistralne sieci ciepłownicze wraz z techniczną i technologiczną restrukturyzacją źródeł ciepła oraz stworzenie możliwości dla realizacji lokalnych i indywidualnych źródeł ogrzewania w oparciu o paliwa ekologiczne,

### **3.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów – strefy polityki przestrzennej**

Osiągnięcie trwałego, zrównoważonego rozwoju miasta oraz realizacja strategicznych celów przyjętych w strategii rozwoju miasta Rypina wymaga zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Na zmiany zdefiniowanej w dotychczasowych opracowaniach planistycznych struktury miały i mają duży wpływ uwarunkowania gospodarczo – ekonomiczne. Zasadą podziału terenu miasta na strefy było wyodrębnienie terenów spójnych pod względem istniejącego zagospodarowania oraz

możliwości dalszego ich rozwoju; przeznaczonych pod różne funkcje według lokalnego zapotrzebowania oraz predysponowanych do zróżnicowanych form zagospodarowania.

Z uwagi na zróżnicowanie poszczególnych stref zarówno pod względem istniejącego sposobu zagospodarowania, jak i dalszego rozwoju, w studium przyjęto ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania zarówno dla poszczególnych stref, jak i kompleksowo dla całego miasta. Przedstawione ustalenia stanowią wytyczne do zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Przyjmuje się podział miasta na następujące strefy polityki przestrzennej:**

***Strefa I – śródmiejska z funkcją wiodącą usługową oraz uzupełniającą mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną***

Strefa obejmuje teren historycznego układu urbanistycznego starego miasta o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków dnia 02.08.1993 r. pod numerem 3017/A.

Strefa obejmuje tereny zainwestowane, przede wszystkim usługowe nieuciążliwe oraz mieszkaniowe jedno i wielorodzinne. Ustala się kształtowanie centrum usługowego miasta poprzez przekształcenia mające na celu koncentrację usług centrotwórczych: publicznych i komercyjnych.

Utrzymuje się dotychczasowe funkcje terenu: usługowe związane z obsługą mieszkańców (administracja, oświata, kultura, zdrowie itp.), mieszkaniowo – usługowe oraz mieszkaniowe z kontynuacją przekształceń zabudowy śródmiejskiej: przebudowy i rozbudowy w celu podniesienia walorów architektonicznych i standardu warunków życia mieszkańców, uwzględniając ład przestrzenny, wytyczne i ustalenia konserwatorskie poprzez wyeksponowanie zachowanych walorów kulturowych zabytkowego śródmieścia. Dopuszcza się możliwość zmiany funkcji obiektu budowlanego w ramach zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej.

Wszystkie istniejące w strefie niewielkie obszary niezagospodarowane przeznacza się pod zabudowę lub zielenią zagospodarowaną. W przypadku nowej zabudowy realizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Rypienicy obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych oraz maksymalna ochrona istniejącej zieleni.

W związku z faktem, iż cała strefa to historyczny układ urbanistyczny miasta Rypina objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, jako priorytetowe dla tej strefy uznaje się ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Należy utrzymać istniejące rozplanowanie z zachowaniem historycznych kwartałów zabudowy, przebiegu i szerokości ulic, placów, linii zabudowy, historycznych podziałów, historycznych dominant przestrzennych.

Strefa śródmiejska jest obszarem miasta najbardziej zurbanizowanym, skupiającym najwięcej czynników powodujących zagrożenie dla środowiska jednocześnie o najmniejszym udziale terenów zagospodarowanych zielenią. Dla poprawy warunków ochrony środowiska przyrodniczego ustala się objęcie szczególną ochroną zadrzewień ulicznych oraz zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i innym, z równoczesnymi wskazaniem do wprowadzania nasadzeń nowych i odtwarzania zniszczonych.

Na terenach planowanych do zainwestowania w granicach korytarza ekologicznego należy zachować roślinność nadwodną, szczególnie zwarte zadrzewienia oraz zaleca się nie wygradzać terenów porośniętych ww. roślinnością.

W obiektach nowo budowanych i przebudowywanych (modernizowanych) wprowadza się zakaz stosowania źródeł ciepła opalanych węglem.

Utrzymuje się istniejący układ dróg publicznych zakładając ich przebudowę do właściwych parametrów technicznych i użytkowych przypisanych klasom dróg co nie zawsze jest możliwe z uwagi na barierę spowodowaną przebiegiem dróg przez obszar staromiejski objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków.

Wraz ze wzrostem motoryzacji coraz większego znaczenia nabiera konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, szczególnie w przedmiotowej strefie, na terenie której znajduje się szereg usług związanych z obsługą mieszkańców (administracja, oświata, kultura, zdrowie itp.).

***Strefa II – mieszkaniowo – usługowa***

Strefa położona pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Warszawską i Łączną od zachodu, granicą strefy IV i V od południa, linią kolejową od wschodu oraz granicą miasta z gminą Rypin od północy.

Strefa obejmuje tereny zainwestowane, przede wszystkim mieszkaniowe jedno i wielorodzinne, usługowe oraz w północnej części strefy tereny ogrodów działkowych. 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 mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo – usługową i usługową.

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

Należy opracować szczegółowe kryteria wprowadzania nowej zabudowy w zakresie gabarytów, geometrii i pokrycia połaci dachowych, dopuszczalnych do stosowania materiałów budowlanych, kolorystyki itp. W opracowaniu niniejszych kryteriów należy dążyć do przywrócenia harmonijnej sylwety miasta z uwzględnieniem przekształceń w obrębie negatywnie oddziałującej w krajobrazie współczesnej zabudowy "blokowej", gospodarczej, przede wszystkim zlokalizowanej w miejscach szczególnie eksponowanych.

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.

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.

W obszarze strefy występują urządzenia melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne i sieć drenarska), 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.

W północnej części strefy przebiegać będzie krótki odcinek wschodniej obwodnicy miasta o parametrach drogi klasy G, o przekroju jednojezdniowym, położonej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 560 Brodnica – Bielsk.

Wszystkie istniejące w strefie obszary użytków rolnych niezagospodarowanych przeznacza się pod zabudowę lub zieleni zagospodarowaną.

Ustala się realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których on obowiązuje – wskazane na rysunku studium.

### **Strefa III – produkcyjno – usługowa**

Strefa obejmuje północno – wschodni obszar miasta. Położona jest pomiędzy linią kolejową od zachodu, granicą miasta z gminą Rypin od północnego - wschodu oraz granicą strefy IV od południa. Największa działnica przemysłowa miasta korzystnie położona w strukturze miasta (strona zawiętrna, dobra skomunikowana i uzbrojona). Są to w większości tereny zainwestowane, skupiające przede wszystkim zakłady produkcyjno-usługowe, obsługi rolnictwa oraz usługi. W strefie tej znajduje się również pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Istniejącą zabudowę mieszkaniową przeznacza się docelowo do likwidacji, nie dopuszcza się wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej.

Utrzymuje się istniejące funkcje terenu z przeznaczeniem dotychczasowych gruntów rolnych na cele produkcyjno-usługowe.

W/w strefa jest obszarem miasta zurbanizowanym, skupiającym wiele czynników powodujących zagrożenie dla środowiska, jednocześnie prawie całkowicie pozbawionym terenów zagospodarowanych zielenią.

Projektowane podziały geodezyjne w zakresie wielkości działek muszą umożliwiać zabezpieczenie powierzchni biologicznie czynnej przeznaczonej pod zieleni w zabudowie przemysłowo-usługowej, a w zakresie szerokości projektowanych ulic - zastosowanie zieleni ulicznej.

Szczególną ochroną powinny być objęte zadrzewienia uliczne oraz zieleni towarzysząca obiektom przemysłowym, produkcyjnym, usługowym i innym, z równoczesnymi wskazaniem do wprowadzania nasadzeń nowych i odtwarzania zniszczonych.

W obszarze strefy występują urządzenia melioracji szczegółowych (rowy melioracyjne i sieć drenarska), 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.

Lokalizacja nowych obiektów powinna być objęta wymogiem zagospodarowania terenu z udziałem zieleni izolacyjnej lub towarzyszącej.

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 jednorodzinną 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. wygasła 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 odstępiania 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 wielorodzinną 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.

Około 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 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.

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 m<sup>2</sup>,
- 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, przestłaniania 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, przestłaniania 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, zieleńców 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.

Szczególnej 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 m<sup>2</sup>, w strefie V i VIII w korytarzu ekologicznym - 2000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 vegetacji 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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, przestąpienia 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 odrębnych<sup>1</sup>
- 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**

---

<sup>1</sup> 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 normatywów 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,
- wydzielania 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 jednorodzinną 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 techniczno – 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.

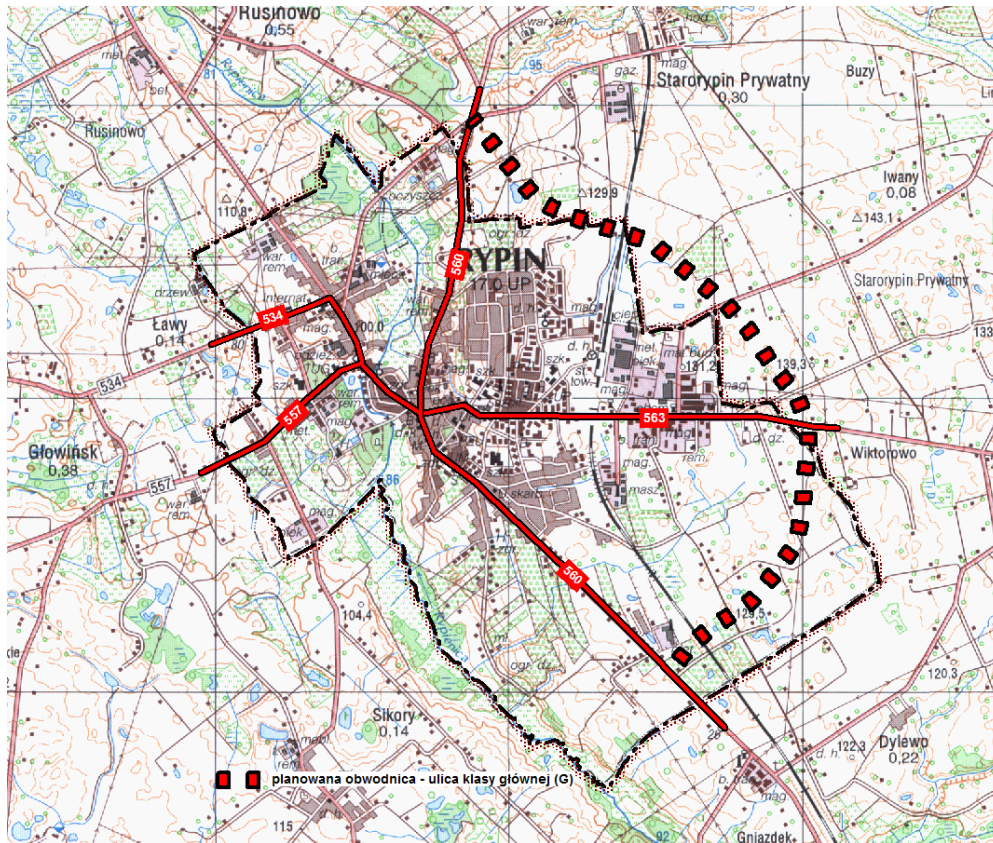
### **7.2. Elementy układu komunikacji drogowej wymagające rozbudowy, przebudowy oraz usprawnienia**

- 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 równoległe 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 bocznice 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 odnośnie dalszych losów 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 połączeń kanałów deszczowych do sanitarnych i uszczelnianie sieci,
- przebudowę kanałów o wyczerpanej przepustowości, rozbudowę systemów istniejących w taki sposób by zmaksymalizować liczbę połączeń posesji istniejących,

w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- budowę urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe (separator, 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.

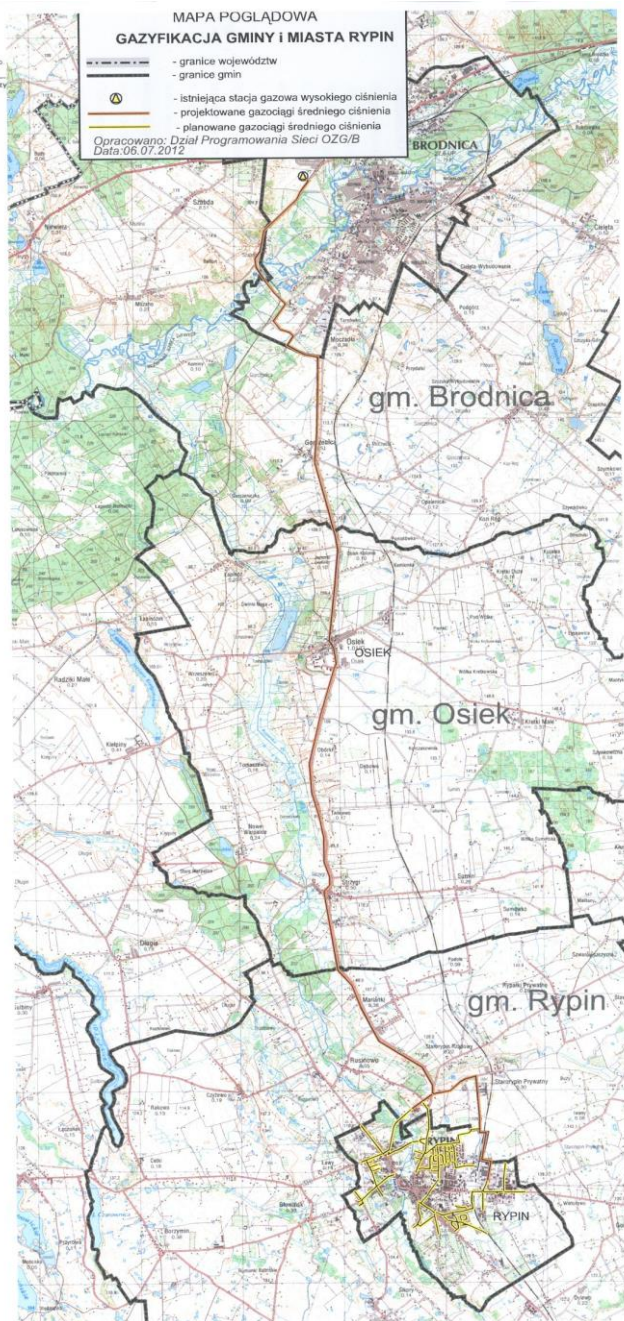
Mając na uwadze wysokie walory gazu ziemnego jako czynnika energetycznego, umożliwiającego realizację polityki proekologicznej i podnoszenie standardu życia ludności w zakresie gazownictwa, z pozyskanych środków zewnętrznych w ramach II konkursu Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2007-2013, priorytet X Bezpieczeństwo energetyczne, w tym dywersyfikacja źródeł energii. Działanie 10.2 – Budowa systemów dystrybucji gazu ziemnego na terenach niegazyfikowanych 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

Pomorska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.  
ul. Wokowa 41/43, 80-858 Gdańsk  
Oddział Zakład Gazownictwa w Bydgoszczy  
Dział Programowania Sieci  
ul. Jagońska 42, 85-077 Bydgoszcz  
tel. 52 320 51 51, faks 52 328 91 02  
NIP 563 28 03 798  
KRS 0000142725 REGON 192811620  
(12.3)



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 kawiarenek 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 wodociągową,
- ✓ 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 m<sup>2</sup>, 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](http://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 wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymaniem, 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-10/88I/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-117/88I/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.

W granicach miasta występują obszary erozyjne związane z budową geologiczną i rzeźbą terenu (duże spadki i krawędzie) bądź położone na terenach przybrzeżnych.

Na mapie „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” zaznaczono obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych z przyczyn związanych z rzeźbą terenu (dość duże spadki – skarpy o spadkach powyżej 10% i tereny o spadkach powyżej 5% oraz krawędzie), bądź położeniem na terenach przybrzeżnych.

Ustala się ich zabezpieczenie poprzez ograniczenie zabudowy na tych terenach, wprowadzenie trwałej szaty roślinnej, właściwe prowadzenie gospodarki rolnej polegające na ograniczeniu zabiegów agrotechnicznych.

W przypadku lokalizacji zabudowy na tych terenach ustala się, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wykonać badania geologiczne – gruntowe podłoża w celu określenia specjalnych warunków posadowienia i konstrukcji budynku oraz zabezpieczenia gruntu (np. zastosowanie murów oporowych).

### **14.3. Wymagania dotyczące przeciwdziałań żywiołom**

Nadzwyczajne zagrożenie życia, zdrowia, mienia ludzi i środowiska wywołane siłami natury lub działalnością człowieka narasta we współczesnych czasach, ponieważ jest ono m. in. także pochodną postępu cywilizacyjnego. Sytuacja ta wymaga podjęcia przez odpowiednie władze gminy i służby, działań adekwatnych do rozmiaru zagrożenia i jego rodzaju. Większości wypadków (katastrof) jako zdarzeń losowych nie da się uniknąć – możliwe jest jednak ograniczenie częstotliwości ich występowania oraz skutków i strat jakie one powodują. Ograniczenie skutków nadzwyczajnych zagrożeń jest możliwe poprzez działania:

- ✓ zapobiegawcze (techniczne i nietechniczne) przed zdarzeniem,
- ✓ ratownicze (organizacyjno – techniczne) w trakcie zdarzenia.

Sprawne reagowanie jest podstawowym warunkiem skuteczności podejmowanych działań ratowniczych. Wymaga to opracowania i wdrożenia przez gminę kompleksowego Planu Zarządzania Kryzysowego.

Rozwój przemysłu od początku związany był ze wzrostem potencjalnego zagrożenia związanego z toksycznymi środkami. Skażenia przemysłowe, niosące wielkie zagrożenie przede wszystkim dla życia i zdrowia ludzi mogą wystąpić na skutek awarii urządzeń, katastrofy kolejowej, drogowej, powietrznej lub morskiej. Awarie produkcyjne mogą być też skutkiem oddziaływania czynników zewnętrznych np. klęsk żywiołowych. Pożary i powodzie mogą być powodem uszkodzenia obiektów lub urządzeń przemysłowych. Burze i inne zjawiska atmosferyczne mogą powodować awarie systemów energetycznych, środków komunikacji i łączności. Najczęstszą przyczyną występowania katastrof są błędy popełnione przez ludzi. Do podstawowych czynników wpływających na błędne dzianie człowieka należy zaliczyć: lekkomyślność, pośpiech, brak odpowiedniej wiedzy i umiejętności przewidywania, nieprzestrzeganie technologii i procedur, niedostateczne wyposażenie w aparaturę kontrolno-pomiarową oraz brak należytego nadzoru.

Zgodnie z ustawą z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym na poszczególnych poziomach administracji publicznej opracowane są plany reagowania kryzysowego (art. 5 ust. 1). Obowiązek podjęcia działań w zakresie zarządzania kryzysowego spoczywa na tym organie właściwym w zakresie zarządzania kryzysowego, który pierwszy otrzymał informację o wystąpieniu zagrożenia. Organ ten niezwłocznie informuje o zaistniałym zdarzeniu organy odpowiednio wyższego i niższego szczebla, przedstawiając jednocześnie swoją oceną sytuacji oraz informację o zamierzonych działaniach.

Plan reagowania kryzysowego wprowadza się do realizacji w przypadku powstania na terenie gminy zagrożeń i zdarzeń kryzysowych które mogą zagrażać życiu ludności, mieniu lub środowisku i do ich zapobieżenia lub usunięcia wymagają zaangażowania znacznych sił. Decyzję o uruchomieniu działań reagowania kryzysowego na szczeblu gminy oraz powołaniu gminnego zespołu zarządzania kryzysowego podejmuje wójt gminy lub burmistrz/prezydent miasta.

Przedmiotem planu zarządzania kryzysowego jest określenie struktury i zasad organizacyjnych oraz instytucji i zespołów odpowiedzialnych za funkcjonowanie gminy w sytuacjach kryzysowych oraz realizację zadań mających na celu złagodzenie ewentualnych skutków zdarzenia, przywracanie i odtwarzanie warunków bytowania po zdarzeniu. Określa i definiuje funkcje i zakresy odpowiedzialności związane z okresami zapobiegania, przygotowania, prowadzenia działań i odtwarzania, związane z katastrofami naturalnymi, technicznymi i innymi zagrożeniami powodującymi sytuację kryzysową.

Celem „Gminnego Planu Zarządzania Kryzysowego” powinno być zapewnienie systemowego, skoordynowanego i efektywnego reagowania gminy na zdarzenia kryzysowe oraz określenie

potencjalnych rodzajów zagrożeń mogących wystąpić na terenie gminy, a także funkcji poszczególnych organów zapewniających właściwe prowadzenie działań głównie w zakresie odpowiedzialności dotyczącej kierowania i nadzoru, łączności, ostrzegania i alarmowania, informowania ludności, ewakuacji ludności, pomocy medycznej i ochrony zdrowia, pomocy społecznej, porządku publicznego i oceny szkód. Ma on za zadanie umożliwić Burmistrzowi Miasta Rypin sprawne kierowanie akcją ratunkową oraz realizację procedur i programów reagowania a także likwidację skutków wystąpienia klęski żywiołowej.

## **15. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarze miasta Rypin nie wyznacza się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

W granicach administracyjnych miasta nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne, w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.).

## **17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

### **17.1. Tereny wymagające przekształceń**

Przekształcenie obszaru polega na zmianie bądź uzupełnieniu istniejącego zagospodarowania, poprawie standardu architektonicznego istniejących obiektów jak również przystosowaniu terenu do nowych funkcji poprzez likwidację lub przebudowę istniejącego zagospodarowania.

Na terenie miasta Rypina zgodnie z w latach 2012-2014 planowane są następujące zadania inwestycyjne i remontowe:

Zadania inwestycyjne i remontowe z zakresu ochrony zabytków w latach 2011 - 2014:

Realizowane zadania inwestycyjne i remontowe

- ✓ rewitalizacja obszaru Nowe Osiedle,

Planowane w latach 2012-2014 zadania inwestycyjne i remontowe

- ✓ renowacja elewacji, pokrycia i konstrukcji dachu budynku dawnego magistratu przy ul. Jana Pawła II 10,
- ✓ rewitalizacja placu Rynek,

### **17.2. Tereny wymagające rehabilitacji**

Celem rehabilitacji (rewitalizacji) jest zachowanie jednostek przestrzennych miasta o szczególnych walorach kulturowych, utrzymaniu ich podstawowego układu architektonicznego i urbanistycznego.

„Rewitalizacja lub rehabilitacja jest zintegrowanym, świadomie inicjowanym procesem przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miasta, przyczyniającym się do poprawy jakości życia mieszkańców, rozwoju kultury, ożywienia gospodarczego i odbudowy więzi społecznych, a także przywrócenia ładu przestrzennego”

Celem programu rewitalizacji jest kompleksowa odnowa przestrzenna, gospodarcza i społeczna wyznaczonych do rewitalizacji obszarów miasta, ożywienie gospodarcze, społeczne jak

również zwiększenie potencjału kulturalnego. Realizacja programu ma umożliwić w zdegradowanych dzielnicach tworzenie warunków lokalowych i infrastrukturalnych do rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości, działalności kulturalnej i edukacyjnej, w tym mających za zadanie podniesienie kwalifikacji mieszkańców zagrożonych wykluczeniem społecznym, ze szczególnym uwzględnieniem działań obejmujących:

- poprawę estetyki przestrzeni miejskiej
- porządkowanie „starej tkanki urbanistycznej” poprzez odpowiednie zabudowywanie pustych przestrzeni w harmonii z otoczeniem
- rewaloryzację obiektów infrastruktury społecznej oraz budynków o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym.

Na terenie miasta zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Rypina na lata 2009-2015, wyznaczone zostały dwa obszary do rewitalizacji przedstawione graficznie na rysunku studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- I obszar wsparcia wskazany został do rewitalizacji jako obszar kwalifikujący się do rewitalizacji ze względu na spełnienie kryteriów ze strefy społeczno-gospodarczej: wysokiego poziomu ubóstwa, wysokiego poziomu długotrwałego bezrobocia, wysokiego poziomu przestępczości i naruszeń prawa oraz niskiego poziomu aktywności gospodarczej i ze sfery infrastrukturalnej: porównywalnie niższego poziomu wartości zasobu komunalnego.
- II obszar wsparcia wskazany do rewitalizacji stanowi ul. Nowe Osiedle, a jego rewitalizacja dotyczy działań związanych z mieszkalnictwem i odnosi się do renowacji (remonty i termomodernizacja) budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Najważniejszymi zadaniami wskazanymi do rewitalizacji są: budowa Nowego Centrum Rypina oraz termomodernizacja budynków wraz z wymianą pokryć dachowych z azbestu najbardziej zdegradowanych terenów mieszkaniowych w mieście.

### **17.3. Tereny przeznaczone do rekultywacji**

Rekultywacja polega na przywróceniu zdegradowanym gruntom jakości wymaganej odpowiednimi standardami oraz doprowadzeniu tych obszarów do stanu umożliwiającego ich właściwe zagospodarowanie.

Starosta prowadzi okresowe badania jakości gleby i ziemi oraz corocznie aktualizowany rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenia standardów jakości gleby lub ziemi, ze wskazaniem obszarów, na których powstaje obowiązek rekultywacji (obciążający starostę) - art. 109 ust. 2, art. 110 Prawa Ochrony Środowiska.

Obecnie, na terenie miasta nie ma terenów, które wymagają przeprowadzenia rekultywacji.

## **18. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

Pojęcie terenów zamkniętych definiuje Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne w art. 2 ust. 9. ( Dz. U. z 2010r. nr 193, poz. 1287 z późn. zm.). Definicja ta stanowi, że terenami zamkniętymi są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów. Prawo geodezyjne stanowi dalej, że dla terenów zamkniętych nie zakłada się mapy zasadniczej, natomiast sporządzane są mapy odrębne. Prace na terenie zamkniętym mogą być wykonywane na zlecenie organów, które zdecydowały o zamknięciu terenu lub za ich zgodą.

W wykonaniu delegacji zawartej w prawie geodezyjnym, Minister Transportu i Gospodarki Morskiej decyzją nr 42 z dnia 28.12.2000 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Transportu i Gospodarki Morskiej nr 7 poz. 49, ustalił granice terenów zamkniętych infrastruktury kolejowej. Wykaz stanowiący załącznik do przedmiotowej decyzji zawiera oznaczenie obrębów i działek zgodnie z ewidencją gruntów. W/w akt obejmuje poszczególne działki objęte klauzulą „tereny zamknięte” bez określenia stref ochronnych dla tych terenów. Na skutek zmian w ewidencji gruntów wykaz ten jest sukcesywnie aktualizowany. Obecnie dla terenu miasta Rypina obowiązuje w tej sprawie decyzja nr 25 Ministra Infrastruktury z dnia 12 sierpnia 2011r. zmieniająca decyzję, w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dziennik Urzędowy Ministerstwa Infrastruktury z 2011r. Nr 10 poz. 48. Ostatnia zmiana ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 24 września 2012r. nie dotyczy terenu miasta Rypin.

W mieście Rypinie tereny zamknięte zajmują łączną powierzchnię 16,0827 ha i obejmują niżej wymienione działki:

działka nr ewid.	856/6	o powierzchni	0,122
działka nr ewid.	856/8	o powierzchni	0,137
działka nr ewid.	856/9	o powierzchni	0,304
działka nr ewid.	856/10	o powierzchni	0,3336
działka nr ewid.	856/11	o powierzchni	2,1788
działka nr ewid.	856/12	o powierzchni	0,0202
działka nr ewid.	856/13	o powierzchni	1,9517
działka nr ewid.	856/14	o powierzchni	0,0309
działka nr ewid.	856/15	o powierzchni	0,4934
działka nr ewid.	856/16	o powierzchni	0,0242
działka nr ewid.	856/17	o powierzchni	0,2695
działka nr ewid.	856/20	o powierzchni	0,0287
działka nr ewid.	856/26	o powierzchni	7,4899
działka nr ewid.	856/32	o powierzchni	2,6988

Działki te położone są na trasie kolei normalnotorowej, jednotorowej, relacji Kutno – Brodnica.

Na terenach zamkniętych mogą być planowane inwestycje związane z infrastrukturą specyficzną dla terenów kolejowych lub niezwiązane z nimi, np. rozwiązania komunikacyjne.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się obowiązkowo granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na mapach studium: „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” i „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazano wymienione wyżej, występujące na terenie miasta Rypina tereny zamknięte. Nie posiadają one wyznaczonych stref ochronnych.

## 19. OBSZARY PROBLEMOWE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar problemowy należy rozumieć jako obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych.

Na terenie miasta Rypina jako obszary problemowe wyznaczono:

### Obszary do rewitalizacji

Na terenie miasta zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Rypina na lata 2009-2015, wyznaczone zostały dwa obszary do rewitalizacji przedstawione graficznie na mapie studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Realizacja programu ma umożliwić w zdegradowanych dzielnicach tworzenie warunków lokalowych i infrastrukturalnych do rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości, działalności kulturalnej i edukacyjnej, w tym mających za zadanie podniesienie kwalifikacji mieszkańców zagrożonych wykluczeniem społecznym, ze szczególnym uwzględnieniem działań obejmujących:

- poprawę estetyki przestrzeni miejskiej
- porządkowanie „starej tkanki urbanistycznej” poprzez odpowiednie zabudowywanie pustych przestrzeni w harmonii z otoczeniem
- rewaloryzację obiektów infrastruktury społecznej oraz budynków o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym.

### Tereny szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z ustawą Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 145) przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią należy rozumieć:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- c) obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 18, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny w rozumieniu art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;



Z uwagi na wejście w życie Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie ocen ryzyka powodziowego i zarządzania nim (tzw. Dyrektywy Powodziowej) oraz zmian w ustawie Prawo wodne, dla obszarów dorzeczy przygotowuje się wstępną oceną ryzyka powodziowego. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego sporządza się mapy zagrożenia powodziowego. Dla obszarów zagrożonych powodzią sporządza się mapy ryzyka powodziowego. W/w rodzaje map sporządza Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Zgodnie z zapisami Dyrektywy Powodziowej oraz ustawy prawo wodne dla obszarów dorzeczy oraz dla regionów wodnych, odpowiednio Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz Dyrektorzy regionalnych zarządów gospodarki wodnej, na podstawie w/w map przygotowują plany zarządzania ryzykiem powodziowym dla regionów wodnych w terminie do 22 grudnia 2015 r.

Plan będzie bezpośrednio powiązany z procesem wdrażania Ramowej Dyrektywy Wodnej (RDW) m.in. poprzez wymóg uwzględnienia w nim celów środowiskowych określonych w art. 4 RDW. Zostanie przedstawiona także analiza kosztów i korzyści, zasięg powodzi, trasy przejścia fali powodziowej, czy też obszary o potencjalnych możliwościach retencyjnych. Zapisy planu odnoszą się będą również do kwestii związanych z planowaniem przestrzennym i zagospodarowaniem terenu.

Na obszarach, dla których istnieje studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, a taka sytuacja ma miejsce w przypadku rzeki Rypienicy, studium to zachowuje ważność do dnia przekazania map zagrożenia powodziowego jednostkom samorządu terytorialnego.

Szczegółowy opis tych obszarów oraz obowiązujące w nich zakazy zawarto w pkt 14.1 „Obszary szczególnego zagrożenia powodzią” niniejszego Studium.

#### Obszary o spadkach powyżej 10%

Ustala się zabezpieczenie stromych stoków o nachyleniu powyżej 10%, poprzez odpowiednie zabezpieczenie realizowanej na tych terenach zabudowy, wprowadzeniu trwałej szaty roślinnej, właściwe prowadzenie gospodarki rolnej polegające na ograniczeniu zabiegów agrotechnicznych.

W przypadku lokalizacji zabudowy na terenach narażonych na osuwanie się mas ziemnych ustala się, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wykonać badania geologiczno – gruntowe podłoża w celu określenia specjalnych warunków posadowienia i konstrukcji budynku oraz zabezpieczenia gruntu (np. zastosowanie murów oporowych).

#### Obszary ograniczonego użytkowania

Są to obszary związane z przebiegiem mediów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV, średniego napięcia SN 15kV). Stwarzają one pewne ograniczenia inwestycyjne dla lokalizacji zabudowy. Warunki zabudowy w w/w strefach zawarte zostały w rozdziale „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

## **20. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Na terenie miasta Rypina do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych 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),
- ✓ GPZ wraz z linia wysokiego napięcia 110 kV,
- ✓ układ dróg publicznych kategorii wojewódzkiej wraz z projektowaną obwodnicą miasta,
- ✓ obszar korytarza ekologicznego o znaczeniu wojewódzkim,
- ✓ lasy.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu wojewódzkim omówione zostały szczegółowo w rozdziale 2 – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego”.

Istotne znaczenie dla rozwoju miasta ma również rozwiązywanie problemów wykraczających poza lokalne możliwości wspólnie z gminami sąsiednimi. Zadania łączące i jednoczące pracę

samorządów dla potrzeb wzrostu rozwoju społeczno – gospodarczego omówione zostały w rozdziale „Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa”.

## 21. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Osiągnięcie zamierzonych celów wymaga następujących instrumentów realizacji:

### Instrumenty planistyczne

Wśród nich do najważniejszych zaliczyć należy:

- ✓ opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ✓ opracowanie studiów specjalistycznych dotyczących odrębnych zagadnień, niekoniecznie należących do w/w planów, ale mogących ułatwić realizację celów założonych w planach miejscowych, w tym przez promocję walorów i możliwości gminy,
- ✓ opracowanie wniosków, opinii, analiz na potrzeby opracowań realizacyjnych dot. np. zagadnień związanych z infrastrukturą techniczną, osadnictwem na terenie gminy,
- ✓ raporty o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,

### Instrumenty pozaplanistyczne

Drugą ważną grupą instrumentów, za pomocą których będzie można realizować założone cele, są instrumenty pozaplanistyczne. Za najskuteczniejsze należy uważać wcielenie w życie przepisów umożliwiających kształtowanie:

- ✓ polityki kredytowej (istotne są ułatwienia),
- ✓ opłat lokalizacyjnych (koncesje, zwolnienia) i podatków (ulgi, obciążenia),
- ✓ opłat za korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego (opłaty za wodę, eksploatacja surowców kopalnych, odprowadzenie ścieków, składowanie odpadów),
- ✓ stosowanie kar za naruszanie przepisów oraz wykroczenie przeciwko środowisku przyrodniczemu.

Inny podział instrumentów polityki przestrzennej, wskazuje na ich wpływ:

- bezpośrednie – czyli takie, które nakazują bądź zakazują. Konsekwencją naruszenia zakazów lub nakazów są sankcje prawne np. kara pieniężna, rozbiórka inwestycji. Regulacje bezpośrednio to:
  - przepisy:
    - przepisy wskazujące na sposób korzystania z przestrzeni
    - przepisy gospodarki gruntami
    - przepisy prawa budowlanego
    - przepisy gospodarki nieruchomościami budowlanymi
  - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
  - normy urbanistyczne
  - przepisy ochronne parków krajobrazowych
- pośrednie - to przede wszystkim instrumenty ekonomiczne, nazwane rynkowymi. Zaliczamy tutaj:
  - podatki w obrocie gruntami i nieruchomościami
  - opłaty za użytkowanie wieczyste, dzierżawę nieruchomości,
  - informacje o wolnych gruntach,
  - zasady wyceny gruntów miejskich,
  - system informacji o rynku nieruchomości w gminie,
  - zachęty, ulgi podatkowe,
  - zwolnienia z podatku od nieruchomości,
  - tworzenie SSE (specjalnych stref ekonomicznych).

## 22. MONITORING

Realizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin wiąże się z koniecznością stałego monitorowania zachodzących zmian w jego przestrzeni.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647):

- **art. 32 ust. 1**, który ustala – „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.
- **art. 32 ust. 2**, który ustala – „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27”.

Również art. 55 pkt 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko mówi, iż organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami, które zawiera się w projekcie dokumentu.

Monitoring związany z realizacją studium oraz jego wpływem na środowisko powinny prowadzić odpowiednie służby gminne. Stały monitoring powinien być prowadzony z częstotliwością raz w roku. Należy również prowadzić bieżące analizy, które umożliwią wprowadzenie odpowiednich zmian i korekt do studium będącego przedmiotem niniejszej analizy.

Do podstawowych wskaźników jakie należy uwzględnić w procedurze monitorowania skutków realizacji ustaleń studium można zaliczyć:

- przyrost terenów inwestycyjnych (w ha/rok),
- zmiany powierzchni terenów użytkowanych rolniczo (w ha/rok),
- podmioty gospodarcze (liczba),
- udział osób z wykształceniem wyższym (%),
- wydatki inwestycyjne (w % do wydatków ogółem),
- inwestycje zewnętrzne (liczba),
- ruch turystyczny (liczba turystów),
- przyrost długości dróg gminnych i wewnętrznych (w km/rok),
- przyrost długości sieci kanalizacyjnej (w km/rok),
- odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej (%),
- przyrost długości sieci wodociągowej (w km/rok),
- odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej (%),
- przyrost powierzchni biologicznie czynnych (w ha/rok),
- pozwolenia na budowę (liczba wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na funkcje podstawowe w ciągu roku),
- zasoby mieszkaniowe (m<sup>2</sup> na jedną osobę),
- powierzchnia terenów objętych planami (% udział w stosunku do ogólnej powierzchni miasta),
- obiekty ochrony przyrody (liczba, powierzchnia w ha),
- powierzchnia zalesień (w ha i % udział w stosunku do ogólnej powierzchni miasta),
- obiekty energetyki odnawialnej z podziałem na rodzaj energii (w szt.).

Są to tylko wybrane wskaźniki dla potrzeb monitoringu. Niezależnie od powyższych wskaźników opisujących podstawowe parametry, zakłada się wykonywanie cyklicznych lub jednostkowych szczegółowych analiz w ujęciu problemowym i przestrzennym – w zależności od pojawiającego się zapotrzebowania na tego typu informacje.

### **23. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Niniejszy dokument jest drugą edycją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina. Pierwsza edycja sporządzona została zgodnie z przepisami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która w

bardzo ograniczonym zakresie określała formę studium oraz tok prac nad jego sporządzeniem. Koncentrowała się przede wszystkim na zakresie problematyki studium nakładając równocześnie obowiązek badania, przez zarząd gminy „spójności” rozwiązań projektowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „z polityką przestrzenną gminy” określoną w studium.

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), a następnie wydane na jej podstawie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233), w odmienny od dotychczasowy sposób zdefiniowały wymagany zakres ustaleń oraz formę opracowania studium.

Ocena spójności planu miejscowego ze studium – przed podjęciem rozstrzygnięcia o jego uchwaleniu, zastąpiona została w obowiązującej ustawie przez ocenę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań już na etapie wstępnych analiz przed podjęciem przez radę gminy stosownej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego oraz stwierdzenia zgodności ustaleń projektu planu z ustaleniami studium. Z powyższego wynika wzajemna zależność studium i planu miejscowego w stopniu dostosowanym do zakresu poszczególnych opracowań planistycznych.

Celem niniejszego opracowania było dostosowanie problematyki i procedury sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina do wymogów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powyższe uwarunkowania spowodowały potrzebę aktualizacji studium, a w praktyce – sporządzenie nowego studium – ze względu na zawartość dotychczas obowiązującego dokumentu, zmianę wielu uwarunkowań związanych z rozwojem miasta oraz nowelizację przepisów szczególnych, które należy uwzględnić w planowaniu przestrzennym.

Na rozwiązania przyjęte w studium miały wpływ:

- położenie miasta w regionie,
- stan zagospodarowania przestrzennego,
- infrastruktura techniczna i komunikacja,
- gospodarka,
- środowisko przyrodnicze i kulturowe.

Nowa edycja studium uwzględniła wyżej określone uwarunkowania, zarówno w zakresie formy jak i treści ustaleń. W dostosowaniu do obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie studium:

- spełniono wymóg uwzględnienia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa (w trakcie sporządzania pierwszej edycji studium takiego dokumentu jeszcze nie było, obecnie trwają prace nad aktualizacją obowiązującego planu),
- wyznaczono obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- odstąpiono od wyznaczenia obszaru lokalizacji obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- określono obszary dla których gmina zamierza opracować plan miejscowy oraz obszary zalecane do sporządzenia planów miejscowych,
- określono obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- wyznaczono kierunki i ogólne wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów,
- określono granice terenów zamkniętych.

W projekcie studium uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z innych ustaw, które należy brać pod uwagę w zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt studium zawiera kompleksową identyfikację takich uwarunkowań, zgodną z aktualnym stanem prawnym i stanem rozpoznania tych uwarunkowań, a także wymaganymi dokumentami i decyzjami innych organów, we wszystkich dziedzinach rzutujących na strefę zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby studium sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru całego miasta wyodrębniające między innymi obszary wymagające szczególnej ochrony w nawiązaniu do polityki ekologicznej państwa, obszary zagrożeń naturalnych spowodowanych działalnością człowieka, a także obszary zdegradowane wymagające przywrócenia ich do właściwego stanu.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z zachowaniem procedury określonej w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizy planistyczne sporządzane w trakcie opracowania studium oraz wszystkie dokumenty związane z poszczególnymi fazami procedury formalno-prawnej sporządzania studium zawiera dokumentacja planistyczna.

Na etapie prac nad koncepcją rozwoju miasta, po dokonaniu diagnozy stanu i analizy uwarunkowań (wewnętrznych i zewnętrznych) oraz przy uwzględnieniu zamierzeń władz miasta co do dalszego rozwoju, rozważono różne warianty dalszego rozwoju – optymalnego z punktu realizacji zakładanych celów.

Elementy „wariantowania” (czyli wyboru optymalnego wariantu) rozwoju miasta dotyczyły:

- wyboru pomiędzy koncepcją „zachowawczą” a „agresywną” w kreowaniu rozwoju miasta,
- wyboru funkcji/rodzajów działalności do stymulowania rozwoju,
- wyboru lokalizacji nowych przedsięwzięć,
- wyboru szczegółowych rozwiązań w zakresie niektórych rodzajów lokalnej infrastruktury technicznej lub parametrów zagospodarowania (część infrastruktury lokalnej nie wymaga planowania, ponieważ jest już zrealizowana lub aktualnie podlega realizacji).

Za wariant optymalny uznano rozwiązanie:

- zapewniające realne szanse realizacji przyjętych celów i założeń rozwoju,
- minimalizujące straty środowiskowe (dążenie do osiągnięcia zamierzonych celów przy eliminacji lub jak mniejszym oddziaływaniu na środowisko),
- minimalizujące koszty realizacji,
- dostosowujące skalę proponowanych zmian zagospodarowania do prognozowanych zmian charakteru gminy - zwłaszcza liczby ludności i przebiegu procesów zachodzących w mieście (unikanie przewymiarowania ustaleń Studium).

## 24. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowane zostało dla całego obszaru miasta Rypina w celu określenia polityki przestrzennej samorządu lokalnego. Określa ono politykę przestrzenną miasta, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, stanowi podstawowe narzędzie umożliwiające spełnienie zadań własnych miasta w zakresie ładu przestrzennego, ochrony wartości przyrodniczych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Decyzja o podjęciu prac nad zmianą studium wyniknęła przede wszystkim z potrzeby doprowadzenia do zgodności treści studium z dynamicznie zmieniającym się w naszym kraju prawodawstwem.

Ustawa z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w określony sposób precyzowała formę studium oraz tok prac nad jego sporządzeniem. Koncentrowała się przede wszystkim na zakresie problematyki studium nakładając równocześnie obowiązek badania, przez zarząd miasta „spójności” rozwiązań projektowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „z polityką przestrzenną gminy” określoną w studium.

Obowiązująca od 11 lipca 2003 r. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) wprowadziła zasadnicze zmiany dotyczące toku formalno-prawnego nad sporządzeniem studium, określiła jego formę a także zmieniła zakres jego problematyki. Wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej i graficznej określony został w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Studium uchwalone przez radę gminy nie jest aktem prawa miejscowego, stanowi tzw. „akt kierownictwa wewnętrznego” wykorzystywany przy podejmowaniu decyzji w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej miasta. Ustalenia studium realizowane są poprzez plany miejscowe i są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu tych planów.

Studium jest opracowaniem o charakterze strategicznym, długookresowym, które określa politykę przestrzenną rozwoju miasta rozumianą jako ustalenie celów rozwoju, ich hierarchii oraz kierunków i sposobu działań prowadzących do osiągnięcia ich na obszarze całego miasta.

W powyższym opracowaniu określono dysproporcje dotyczące gospodarowania i przekształcania przestrzeni oraz wskazano możliwości i potrzeby sporządzania planów miejscowych, dla których zawarte w Studium ustalenia są wiążące.

Zakres studium obejmuje problematykę zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na którą składa się część tekstowa i graficzna.

Niniejsze Studium uwzględnia zapisy obowiązującej Strategii rozwoju miasta Rypina na lata 2007 - 2018”. Zawiera również zapisy uwzględniające nowe zadania w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego” uchwalonego Uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.

Zgodnie z wyznaczoną w Strategii misją – Rypin to „miasto rozwinięte gospodarczo”.

Rozwój przestrzenny miasta jest zdeterminowany warunkami naturalnymi oraz istniejącym zainwestowaniem. Istotne znaczenie ma również zainwestowanie poza granicami administracyjnymi, na obszarze gmin przyległych.

Rozwój miasta polegać będzie z jednej strony na przekształcaniach funkcjonalnych i przestrzennych oraz wypełnieniu istniejących struktur w ramach terenów już zurbanizowanych, z zachowaniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, z drugiej strony na przygotowaniu technicznym i planistycznym nowych terenów.

Przyjmuje się podstawowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- wykorzystanie rezerw terenowych w obrębie obszarów zainwestowanych poprzez ich restrukturyzację (zmiana przeznaczenia, technologii) z poszanowaniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- minimalizacja konfliktów wynikających z przesłanek funkcjonalnych i przestrzennych, wywołujących negatywne skutki środowiskowe, społeczne i gospodarcze,
- podnoszenie jakości przestrzeni miejskich ze szczególnym uwzględnieniem starego miasta i bezpośredniego otoczenia,
- dążenie do zapewnienia ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zielonych i ich powiązania z terenami lasów (utworzenie miejskiego systemu ekologicznego),
- dążenie do pełnego zabezpieczenia obsługi ludności w zakresie dostępu do sfery usług publicznych,

- zakaz realizacji funkcji przemysłowej i produkcyjno-usługowej w strefie I – śródmiejskiej oraz ograniczenie tych funkcji w pozostałych strefach ze wskazaniem, docelowej dyslokacji (po wyeksploatowaniu) do strefy III produkcyjno-usługowej oraz do wyznaczonych terenów pod funkcję produkcyjno-usługową w strefie IV, na korzyść rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej nieuciążliwej. Nowe przeznaczenie terenu ustalić zgodnie z funkcją wyznaczoną dla terenów sąsiednich, po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej,
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w ramach funkcji produkcyjnej i produkcyjno-usługowej.

Przyjmuje się podstawowe zasady kształtowania środowiska przyrodniczego:

- ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego,
- kształtowanie nowych struktur przyrodniczych,
- zachowanie ładu przestrzennego w harmonii z otaczającym krajobrazem,
- ograniczenie i eliminację punktowych i przestrzennych źródeł negatywnie oddziałujących na środowisko i warunki życia mieszkańców
- w stosunku do terenów zainwestowanych należy przyjąć taki kierunek zmian, który będzie gwarantował poprawienie ich biologicznych i topoklimatycznych warunków oraz zachowanie standardów jakości środowiska (klimatu akustycznego, jakości powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych i podziemnych),
- w stosunku do terenów przeznaczonych do zainwestowania należy przyjąć takie kierunki zmian, które gwarantowały będą zachowanie optymalnych „normatywów urbanistycznych” i zachowanie standardów jakości środowiska, przy zachowaniu zasady rozwoju zrównoważonego w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb społeczności współczesnej, jak i przyszłych pokoleń”.

Przyjmuje się podstawowe zasady polityki przestrzennej w odniesieniu do systemów komunikacyjnych:

- kształtowanie sprawnego systemu powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- dążenie do eliminacji ruchu tranzytowego z miasta, zwłaszcza z obszaru zabytkowego starego miasta poprzez budowę obwodnicy,
- kształtowanie sprawnego systemu powiązań wewnętrznych poprzez m. in. realizację nowych i modernizację istniejących ulic układu komunikacyjnego, dostosowanych do kierunku rozwoju przestrzennego miasta i potrzeb przewidywanych funkcji, z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów i zagrożeń dla bezpośredniego otoczenia drogą lepszych rozwiązań technicznych i technologicznych,
- realizację ścieżek rowerowych, pełniących funkcję rekreacyjną, a jednocześnie zapewniających alternatywną w stosunku do ruchu samochodowego i pieszego formę dojazdów do pracy, szkół i usług oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Przyjmuje się podstawowe zasady polityki przestrzennej w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:

- kształtowanie sprawnego miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejące ujęcia wody wraz z modernizacją i rozbudową miejskich sieci wodociągowych – gwarantujących nieprzerwane dostawy wody dobrej jakości,
- kształtowanie systemów gospodarki ściekowej w oparciu o miejską mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków oraz zmodernizowany i rozbudowany rozdzielczy system miejskich sieci kanalizacyjnych oraz indywidualne systemy oczyszczania ścieków, w miejscach gdzie jest niemożliwa technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona budowa sieci kanalizacyjnych,
- kształtowanie systemu zaopatrzenia w gaz ziemny wysokometanowy poprzez budowę sieci średniego i niskiego ciśnienia wraz ze stacjami gazowymi, po wybudowaniu gazociągu dystrybucyjnego średniego dn 355 relacji Brodnica-Rypin zasilającego miasto z jego włączeniem do gazociągu dystrybucyjnego wysokiego ciśnienia będącego własnością pomorskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.,
- kształtowanie systemów elektroenergetycznych poprzez budowę nowych stacji transformatorowych, rozbudowę i modernizację linii średniego i niskiego napięcia ze szczególnym uwzględnieniem kierunków rozwoju miasta,

- kształtowanie systemu gospodarki odpadami poprzez budowę Lipnowsko-Rypińskiego Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi, w którym jako jedną z dwóch instalacji regionalnych będzie Regionalny Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Rypin” w 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,
- poprawę ochrony przeciwpowodziowej poprzez budowę systemu wałów przeciwpowodziowych, realizację obiektów małej retencji wód w zlewni Rypienicy jako zadanie ponadlokalne realizujące cele publiczne zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego,
- kształtowanie systemu ciepłowniczego miasta w oparciu magistralne sieci ciepłowniczych wraz z techniczną i technologiczną restrukturyzacją źródeł ciepła oraz stworzenie możliwości dla realizacji lokalnych i indywidualnych źródeł ogrzewania w oparciu o paliwa ekologiczne.

Osiągnięcie trwałego, zrównoważonego rozwoju miasta oraz realizacja strategicznych celów przyjętych w strategii rozwoju miasta Rypina wymaga zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Przyjmuje się podział miasta na osiem stref funkcjonalno -przestrzennych:

Strefa I – śródmiejska z funkcją wiodącą usługową oraz uzupełniającą mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną

Strefa II – mieszkaniowo – usługowa

Strefa III – produkcyjno – usługowa

Strefa IV – mieszkaniowo – usługowo – produkcyjna

Strefa V – mieszkaniowo – rekreacyjna

Strefa VI – rekreacyjno – sportowo – produkcyjna

Strefa VII – mieszkaniowo – usługowa

Strefa VIII – rekreacyjno – mieszkaniowo – usługowo – produkcyjna

Uwzględniając uwarunkowania rozwoju miasta oraz konieczność realizacji przez władze samorządowe polityki przestrzennej, nierozzerwalnie związanej z polityką społeczną, ekonomiczno -gospodarczą i ekologiczną, wyznaczono drogę rozwoju poprzez sprecyzowanie kierunków rozwoju przestrzennego miasta. Przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego prowadzą do określenia potencjalnych możliwości wykorzystania przestrzeni oraz niezbędnych z punktu widzenia realizacji celów zmian w zagospodarowaniu.

## **Kierunki rozwoju przestrzennego miasta**

Głównym kierunkiem rozwoju przestrzeni miasta jest określenie preferencji poszczególnych obszarów dla różnego sposobu zagospodarowania, w którym wyróżnia się:

- obszary, które będą objęte planami miejscowymi,
- obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

## **Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

Zakłada się, że istniejący system obsługi komunikacyjnej miasta Rypina, na który składają się: komunikacja drogowa i komunikacja kolejowa, nie ulegnie w najbliższej przyszłości diametralnej zmianie.

Istniejące elementy systemu posiadają aktualnie szereg mankamentów, które kumulując się decydują o słabości systemu. Podstawowe problemy systemu transportowego miasta Rypina są zbieżne z problemami definiowanymi na terenie całego kraju, zarówno w ośrodkach miejskich, jak i poza nimi.

Elementy układu komunikacji drogowej wymagają rozbudowy i przebudowy. Usprawnienie układu komunikacji drogowej nastąpi poprzez:

- budowę obwodnicy miasta Rypina,



- przebudowę w miarę potrzeb i możliwości wszystkich pozostałych ulic na terenie miasta Rypina do właściwych parametrów technicznych i użytkowych przypisanych poszczególnym klasom tych ulic, utwardzenie nawierzchni i urządzenie ulic (budowa chodników, zatok postojowych, odwodnienia i oświetlenia),
- realizację w miarę potrzeb nowych ulic układu obsługującego tereny rozwojowe miasta Rypina 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,
- sukcesywną realizację sieci ścieżek rowerowych,
- rozwój urządzeń i obiektów komunikacyjnych jak stacje paliw, stacje obsługi pojazdów - stosownie do popytu na usługi motoryzacyjne,
- zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych.

Zakłada się utrzymanie przebiegającej przez teren miasta linii kolejowej normalnotorowej, jednotorowej, relacji Kutno-Brodnica, która obecnie nie prowadzi ruchu pasażerskiego, jest wykorzystywana jedynie do przewozu towarów.

### **Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej**

Podstawowym celem z zakresu infrastruktury technicznej jest wzrost poziomu rozwoju poszczególnych mediów 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 dalszą rozbudowę sieci wodociągowej,
- dalszą przebudowę i rozbudowę miejskiej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w celu dostosowania jej parametrów do wymogów unijnych oraz rozbudowę miejskiego systemu kanalizacji rozdzielczej w celu skanalizowania całego obszaru miasta,
- realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, w miejscach gdzie jest niemożliwa technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona budowa sieci kanalizacyjnych,
- realizację sieci kanalizacyjnych w wyznaczonym obszarze aglomeracji kanalizacyjnej o RLM 29 811, zatwierdzonym Rozporządzeniem Wojewody Nr 91/2006 z dnia 01 sierpnia 2006 r. 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),
- ograniczenie powstawania odpadów podczas produkcji, konsumpcji dóbr i towarów oraz 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,
- budowę gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia na terenie miasta w zależności od warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,
- stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych niskoemisyjnych i/lub bezemisyjnych,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie, w celu zapewnienia pełnej dostępności do w/w usług,

### **Przyrodnicze kierunki rozwoju miasta**

Polityka przestrzenna rozwoju miasta winna być postrzegana jako powiązanie założonych celów rozwoju miasta z pożądanymi jego zmianami w wyznaczonych strefach polityki przestrzennej z zachowaniem i kształtowaniem jego systemu ekologicznego, zachowaniem obszarów i obiektów podlegających ochronie prawnej oraz eliminacją wszelkich zagrożeń mogących zakłócić jego stan i funkcjonowanie.

Kierunkowym działaniem skutecznie łagodzącym narastające dysfunkcje w rozwoju przestrzeni poszczególnych obszarów jest zachowanie środowiskowych normatywów 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,
  - wydzielania 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.

### **Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku**

Zasoby i walory środowiska przyrodniczego miasta przedstawione w uwarunkowaniach rozwoju są „magnesem” przyciągającym i ukierunkowującym społeczeństwo do różnorodnego z nich korzystania, jak również rozwijania wielu przyrodniczych form rekreacji.

Przyjmuje się ogólne kierunki rozwoju turystyki:

- 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

### **Kierunki i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych.

Ponadto w studium uwzględnia się strefy ochrony konserwatorskiej dla obszarów, na których obowiązują zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się w tym obszarze zabytków, a które szczegółowo określone są ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona dóbr kultury współczesnej jako element krajobrazu kulturowego podlega zasadom ochrony na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **Kierunki i zasady gospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią**

Część terenu miasta położona w dolinie Rypienicy narażona jest na zagrożenie wystąpienia powodzi (teren szczególnego zagrożenia powodziowego).

Kierunkowe działanie musi skupiać się na ochronie istniejącej zabudowy poprzez wykonanie budowli zabezpieczających – wałów ochronnych, natomiast w stosunku do obszarów obecnie niezabudowanych, a planowanych do zagospodarowania, należy ściśle przestrzegać wymogów

ustawy Prawo wodne oraz wymogów i zaleceń zawartych w opracowaniu specjalistycznym – Studium ochrony przeciwpowodziowej.

### **Kierunki rozwoju i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Ogólne kierunki działań w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej winny być realizowane przez:

- prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami określonymi w planach urzędnictwa lasów;
- 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;

### **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.

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,
- 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.