

# MIASTO RYPIN



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI OBREBU MIASTA RYPIN  
W REJONIE UL. KOSZAROWEJ  
(DZ. NR 2224/11, 2233 I 2224/2)

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR LXVIII/408/2023  
RADY MIASTA RYPIN  
Z DNIA 06 WRZEŚNIA 2023 ROKU

TEKST PLANU – **PROJEKT 28.03.2024**

OPRACOWAŁA:  
mgr inż. arch. Iwona Mieloch  
upr. urbanistyczne na podstawie art. 5  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**UCHWAŁA NR ...../...../.....**  
**RADY MIASTA RYPIN**  
**Z DNIA ..... 2024 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Rypin w rejonie ul. Koszarowej (dz. nr 2224/11, 2233 i 2224/2)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LXVIII/408/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 06 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Koszarowej (dz. nr 2224/11, 2233 i 2224/2), stwierdzając że plan nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin zatwierdzonego Uchwałą Nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r. (test ujednolicony), Rada Miasta Rypin uchwala co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Rypin w rejonie ul. Koszarowej (dz. nr 2224/11, 2233 i 2224/2), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu - sporządzony w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Rypin o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

**§ 2.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość ściany zewnętrznej nowoplanowanego budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku;
  - 2) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 3) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem cyfrowo literowym.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 3.**

1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiary;
  - 5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem cyfrowo-literowym;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

#### **§ 4.**

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem: **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**;
- 2) teren parkingu, oznaczony symbolem: **1KOP**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**.

#### **§ 5.**

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych i terenów górniczych;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **§ 6.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:
  - 1) lokalizację budynków i wiat z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11;
  - 2) zakaz lokalizacji garaży blaszanych na obszarze objętym planem;
  - 3) nakaz zastosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości;
  - 4) nakaz zastosowania nie więcej niż trzech głównych kolorów dla elewacji budynków oraz nie więcej niż trzech odcieni kolorów głównych.

#### **§ 7.**

##### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
  - 3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenów oznaczonych symbolem MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

#### **§ 8.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu ustala się dla terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego symbolem KDD stosowanie ujednoczonych typów nawierzchni oraz przystosowanie dla osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **§ 9.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnego podziału nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry:
  - 1) minimalną powierzchnię działki: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
  - 4) parametry działek zapisane w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 nie dotyczą działek przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną czy drogową.

#### **§ 10.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń, instalacji i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500kW;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

#### **§ 11.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
  - 2) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych, w tym poprzez dojazdy i drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów MW i MW-U w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 5;
  - 5) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
    - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla pojedynczego lokalu usługowego,
    - c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
  - 6) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
    - a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ewentualną likwidację sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 2 lit. a),
    - g) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej,
    - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. j,
    - j) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych (placów i parkingów) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - k) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych lub miejskich systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi.
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii,
    - b) lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
    - c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
    - d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12.

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu końca budowy.

### § 13.

#### **Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu**

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:
  - 1) dla terenów MW-U - 10%;
  - 2) dla terenu 1KOP – 5%;
  - 3) dla terenu 1KDD – 0,01%.

## **Rozdział 2 Ustalenia Szczegółowe**

### § 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U**:

1. Ustala się:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
  - 2) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych, związanych z obsługą mieszkańców, w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym powierzchnia usług stanowić może nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej całego budynku;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,3, maksymalną – 1,6;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
  - 7) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 24,0 m;
  - 8) geometria dachu: dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
  - 9) przeznaczenie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej pod teren placu zabaw oraz rekreacji;
  - 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §11 ust. 1 pkt 4,5 i 6;
  - 11) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2;
  - 12) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach jednej działki budowlanej.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) kondygnacji podziemnych;
  - 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) parkingów;
  - 4) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych;
  - 5) dróg wewnętrznych, dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 8,0 m.

### § 15.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **2MW-U i 3MW-U**:

1. Ustala się:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
  - 2) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) możliwość lokalizacji usług wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,3, maksymalną – 1,6;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
  - 7) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 24,0 m;
  - 8) geometria dachu: dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
  - 9) przeznaczenie nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej pod teren placu zabaw oraz rekreacji;
  - 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §11 ust. 1 pkt 4,5 i 6;
  - 11) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2;
  - 12) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej oraz kolorystyki elewacji w ramach jednej działki budowlanej.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) parkingów;
  - 3) placów zabaw,
  - 4) urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych;
  - 5) dróg wewnętrznych, dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 8,0 m.

#### **§ 16.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP**:

1. Ustala się:
  - 1) teren parkingu;
  - 2) zakaz zabudowy;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 4) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zieleni urządzonej.

#### **§ 17.**

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) teren drogi dojazdowej – komunikacji drogowej publicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu oraz istniejącym wydzieleniem drogowym tj.: nie mniejszej niż 10,0 m;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3 Ustalenia Końcowe**

**§ 18.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

**§ 19.**

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



UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR ...../2024  
RADY MIASTA RYPIN  
z dnia ..... 2024 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Rypin w rejonie ul. Koszarowej (dz. nr 2224/11, 2233 i 2224/2)**

**1. Wstęp**

Opracowanie dotyczy terenu znajdującego się we wschodniej części miasta Rypin, pomiędzy ulicami Koszarową i Dworcową. Składa się on z trzech działek nr ewid. 2224/2, 2224/11, 2233, obręb Rypin, które obejmują łączną powierzchnię 2,0218 ha. W jego granicach znajduje się już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci jednego budynku mieszkalnego 8-kondygnacyjnego z usługami (drugi w trakcie budowy).

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową, przyjęty uchwałą nr XXXIX/262/2017 Rady Miasta Rypin z dnia 30 sierpnia 2017 r., w którym obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, drogę wewnętrzną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz budynki garażowe.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, przyjętym Uchwałą Nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 08 października 2015 r. wraz z późniejszymi zmianami dla terenu, który znajduje się w obrębie II strefy polityki przestrzennej (mieszkaniowo-usługowej), wskazanego do uchwalenia mpzp, przewidziana została funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługowa oraz wyznaczone zostały tereny usług komunikacji – parkingów, zespołów garaży

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

2.1. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane są wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Plan zawiera ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, stwarza również warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż zgodnie z audytem dla województwa kujawsko – pomorskiego (Uchwała nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r.) - obszar opracowania położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami parków kulturowych, narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów na liście UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach.

2.3. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze ani nie wymaga uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Rypin w rejonie ul. Koszarowej (dz. nr 2224/11, 2233 i 2224/2)”.

- 2.4. Plan miejscowy nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych z uwagi na brak występowania obiektów lub obszarów chronionych wynikających z ustawy o ochronie zabytków.

Na obszarze opracowania nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe wpisane do rejestru bądź figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków / Wojewódzkiej Ewidencji zabytków. Nie znajdują się również udokumentowane stanowiska archeologiczne.

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu w swoim wniosku i uzgodnieniu nie wyznaczył również żadnego obszaru, ani obiektu do objęcia szczególną ochroną.

- 2.5. Plan miejscowy spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach planu ani w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej. Zgodnie z planem zakazuje się również lokalizacji przedsięwzięć potencjalnie i zawsze znacząco oddziałujących na środowisko..

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, między innymi poprzez obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu odbywa się zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

- 2.6. Plan miejscowy z uwagi na projektowane przeznaczenie większości terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową przyniesie wymierne korzyści ekonomiczne zarówno dla gminy jak i osób prywatnych.

- 2.7. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów jak i potrzeby interesu publicznego.

Dla opracowywanych obszarów wprowadzono dodatkowo odpowiednie zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikało z woli umożliwienia zagospodarowania obszarów w sposób zgodny z wytycznymi uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, kierunkami rozwoju miasta Rypin oraz zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli terenów.

- 2.8. Projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz organami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z w/w uzgodnieniami – projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

- 2.9. Poprzez odpowiednie zapisy planu, jak dopuszczenie na całym obszarze planu robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę ustalono z sieci wodociągowej.

- 2.10. W procesie planistycznym zapewnia się możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Rypin oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 26 października 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do 17 listopada 2023 r.

- b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Rypin oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu ..... r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od ..... r. do ..... r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (..... r. o godz. ....) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie nie mniejszym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. do ..... r.).  
W ustalonym terminie ....wpłynęły ..... uwagi.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu w ustawowym terminie wpłynęło 5 pism od instytucji. Od osób prywatnych wnioski nie wpłynęły. Postulaty instytucji zostały rozpatrzone i uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W miejscowym planie wyznacza się tereny inwestycyjne - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (i usług). Obszary zabudowy mają m.in. zapewniony dostęp do drogi publicznej, umożliwiającą wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Planowana i istniejąca zabudowa ponadto znajduje się na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

### **5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1**

Rada Miasta Rypin podjęła Uchwałę Nr LVIII/383/2018 w dniu 13 listopada 2018 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Rypin. Obszar objęty niniejszym planem nie został uwzględniony w programie sporządzenia planów miejscowych opracowanym w powyższej analizie. Sporządzenie analizowanego planu nie jest wynikiem realizacji wytycznych ww. analizy.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin przyjętego Uchwałą Nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 roku zmienionego uchwałą nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r.

Jak wskazano w pkt. 1 niniejszego uzasadnienia obszar opracowania znajduje się między innymi na terenie obszarów zainwestowanych. Niniejszy plan zakłada dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie – zgodne z obowiązującym planem i studium.

### **6. Wpływa na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może pozytywnie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zgodnie z założeniami, wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ....”. uchwalenie zamierzonych funkcji terenów powinno przynieść

dodatni bilans dla gminy. Ponadto w prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków wynikających z poprawionych zapisów umożliwiających rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenów, zgodne z planami i możliwościami właścicieli jak również przyspieszenia procesu inwestycyjnego. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu powinny się zwrócić. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

## 7. Przebieg procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi. Burmistrz Miasta Rypin dokonał następujących czynności:

- a) Ogłosił i obwieścił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- b) Powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania
- c) Rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez instytucje oraz osoby prywatne (dokładnie rozpatrzył również wnioski złożone przed i po terminie),
- d) Sporządził projekt planu,
- e) Sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby sporządzenia miejscowego planu,
- f) Sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- g) Uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia,
- h) Ogłosił i obwieścił o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- i) Wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami
- j) Rozstrzygnął złożone uwagi,
- k) Przedstawił Radzie Miasta projekt planu wraz z listą ewentualnych nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Koszarowej z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie odpowiednich rozwiązań inwestycyjnych, nowej zabudowy przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu.

W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.