

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR ...

Rady Miasta Rypin

z dnia..... 2025 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2224/5 i 2224/2 w Rypinie

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2224/5 i 2224/2 w Rypinie, zwanego dalej „planem” lub „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Dnia ... Rada Miasta Rypin podjęła uchwałę Nr w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2224/5 i 2224/2 w Rypinie.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu planu wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach.

Uzasadnienie będzie podlegać sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszarów dla realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej na obszarze o łącznej powierzchni 0,97 ha.

Obszar objęty planem położony jest w Rypinie, w rejonie ulic Koszarowej i Dworcowej. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

W projekcie przedmiotowego planu inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w terenie oznaczonym symbolem 1MW-U, zaś inwestycję uzupełniającą – budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR, a będącej własnością Miasta.

Cele zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru obejmującego działki nr 2224/5 i 2224/2 w Rypinie:

- 1) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową w parterach budynków, dostosowanej do charakteru przyległych terenów, wraz z określeniem szczegółowych parametrów zabudowy i zagospodarowania – jako inwestycji głównej;
- 2) ustalenie warunków zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej wraz z przebudową kanalizacji sanitarnej, niezbędnych do zapewnienia właściwego dostępu komunikacyjnego i obsługi infrastrukturalnej dla inwestycji głównej – jako inwestycji uzupełniającej;
- 3) kształtowanie spójnego układu urbanistycznego w Rypinie, uwzględniającego rozwój zabudowy mieszkaniowej i istniejące przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w otoczeniu objętego planem terenu.

Na etapie zawarcia porozumienia, o którym mowa w art. 37ea ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszcza się dostosowanie lub zmianę zakresu inwestycji uzupełniającej, w szczególności w przypadku doprecyzowania potrzeb infrastrukturalnych przez Miasto Rypin, o ile mieści się to w katalogu inwestycji uzupełniających, o którym mowa w przepisach wykonawczych.

Zintegrowany plan inwestycyjny został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), a także w sposób nienaruszający polityki przestrzennej Miasta Rypin, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rypin, przyjętym uchwałą nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r.

W przypadku niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), ponieważ na dzień podjęcia uchwały w Mieście Rypin nie obowiązuje plan ogólny.

Zgodnie z tym przepisem, projekt planu został opracowany na podstawie art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ww. nowelizacji, tj. do 23 września 2023 r., co oznacza, że plan nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium.

Wyjątki od tej zasady, określone w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ww. ustawy, w szczególności dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie mają zastosowania do przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rypin, przyjętym uchwałą Nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r., teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym oznaczono jako MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i usługowej.

Dla terenów oznaczonych symbolem MW/U studium dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

Biorąc powyższe pod uwagę, w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla działek nr 2224/5 i 2224/2 wyznaczono:

- teren 1MW-U – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług podstawowych w parterach budynków,
- teren 1KR – przeznaczony pod drogę wewnętrzną oraz przebudowę kanalizacji sanitarnej, stanowiącą inwestycję uzupełniającą.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Rypin i nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Poniżej przeanalizowano:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (teren 1MW-U) w lokalizacji o korzystnych uwarunkowaniach przestrzennych i infrastrukturalnych. Plan obejmuje teren położony w Rypinie, w rejonie ulic Dworcowej i Koszarowej, który posiada rozwinięty układ dróg publicznych, dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz jest dobrze powiązany z systemem komunikacyjnym miasta. Uwzględniono istniejące uwarunkowania funkcjonalne, społeczne i środowiskowe, adaptując dotychczas niezagospodarowane działki do realizacji inwestycji intensyfikującej zagospodarowanie przestrzeni w sposób spójny z otoczeniem. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej i usługowej stanowi uzupełnienie funkcji mieszkaniowo-usługowej

dominującej w tej części miasta, zgodnie z kompozycyjnym i funkcjonalnym łaodem przestrzennym. Zapisy planu określają także zasady kształtowania zabudowy i estetyki elewacji, co sprzyja utrzymaniu łaodu urbanistycznego i estetycznego w granicach opracowania.

- 1a. **Potrzeby zrównoważonego rozwoju** zostały uwzględnione poprzez ustalenia planu sprzyjające racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni, ograniczaniu presji na tereny niezurbanizowane oraz wspieraniu wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy miejskiej, posiadający dostęp do infrastruktury technicznej oraz dobrze skomunikowany z układem drogowym, co pozwala ograniczyć konieczność rozwoju nowych terenów inwestycyjnych na obszarach cennych przyrodniczo lub rolniczo. W ramach ustaleń planu promuje się intensywną zabudowę mieszkaniową uzupełnioną usługami podstawowymi oraz odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej i zieleni urządzonej, co przyczynia się do poprawy warunków klimatycznych i jakości życia mieszkańców. Zrównoważony rozwój realizowany jest również przez wspieranie rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii oraz zachowanie wysokich standardów dostępności dla wszystkich użytkowników przestrzeni, w tym osób ze szczególnymi potrzebami.
2. **Walory architektoniczne i krajobrazowe** zostały zabezpieczone poprzez ustalenie parametrów nowej zabudowy dostosowanych do charakteru i skali przestrzennej występującej w tej części miasta. Plan nie przewiduje realizacji negatywnych dominant przestrzennych – maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej została określona na 24 m, co odpowiada zamierzonemu charakterowi zabudowy przy jednoczesnym utrzymaniu proporcji właściwych dla miejskiego kontekstu przestrzennego. Zadbano o to również poprzez zapis o stonowanej, ograniczonej palecie kolorystycznej elewacji oraz obowiązku stosowania spójnej kompozycji wizualnej w ramach działki budowlanej. W celu zachowania łaodu krajobrazowego i poprawy percepcji przestrzeni, plan określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% powierzchni działki budowlanej, z obowiązkiem zagospodarowania przynajmniej 10% terenu zielenią urządzoną w poziomie gruntu. Przestrzeń ta będzie sprzyjać utrzymaniu wartości wizualnych i estetycznych terenu inwestycji oraz jego pozytywnego oddziaływania na otoczenie.
3. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie szczegółowych ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenu, zawierających nakazy, zakazy oraz dopuszczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
Plan wyklucza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.
Dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko jest uwarunkowane pozytywną oceną oddziaływania lub odstąpieniem od jej przeprowadzania przez właściwy organ.
W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych plan wprowadza zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód i gruntu oraz zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Ponadto, plan wskazuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, z obowiązkiem zagospodarowania co najmniej 10% powierzchni zielenią urządzoną – co sprzyja retencji wód opadowych i utrzymaniu równowagi przyrodniczej w obszarze inwestycji.

W granicach planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ani tereny objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

- 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** zostały uwzględnione poprzez analizę stanu istniejącego oraz dostępnych rejestrów i ewidencji. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ewidencji zabytków, ani nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym w planie nie było konieczności formułowania szczególnych ustaleń w tym zakresie, a realizacja inwestycji zgodnie z planem nie będzie powodować zagrożeń dla wartości kulturowych i historycznych. Zapisy planu nie kolidują z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i są zgodne z zasadami zachowania ładu przestrzennego.

- 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** zostały uwzględnione poprzez szereg ustaleń planu odnoszących się do infrastruktury technicznej, jakości środowiska życia oraz dostępności przestrzeni.

Plan zapewnia zaopatrzenie w wodę w oparciu o miejską sieć wodociągową oraz ustala odprowadzanie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło przewidziano możliwość korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także dopuszczono dywersyfikację źródeł poprzez indywidualne systemy oparte na odnawialnych źródłach energii – z zachowaniem zasad wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń planu.

Na potrzeby ochrony jakości środowiska życia wprowadzono obowiązek zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz minimum 10% powierzchni zagospodarowanej zielenią urządzoną, co pozostaje zgodne z dobrymi praktykami wskazanymi m.in. w programach ochrony powietrza.

Na obszarze objętym planem nie występują zagrożenia naturalne, takie jak tereny szczególnego zagrożenia powodzią, osuwiska czy zabudowa o podwyższonym ryzyku pożarowym.

Ustalenia planu wspierają również potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zarówno poprzez obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność, jak i przez określenie minimalnej liczby stanowisk postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

- 6. Walory ekonomiczne przestrzeni** zostały zapewnione poprzez lokalizację inwestycji w ramach zwartej struktury miejskiej, na terenie w pełni uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej, a także bezpośrednio powiązania z układem dróg publicznych – ulicą Dworcową i ulicą Koszarową.

Dzięki temu realizacja inwestycji nie będzie wymagać ponoszenia nakładów ze środków publicznych na rozbudowę podstawowej infrastruktury technicznej lub układu komunikacyjnego, co czyni ustalenia planu efektywnymi ekonomicznie z punktu widzenia gminy. Zasady lokalizacji oraz intensywności zabudowy pozwalają na optymalne wykorzystanie terenu bez generowania dodatkowych kosztów po stronie budżetu miasta.

7. **Prawo własności** zostało uwzględnione zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że ustalenia planu miejscowego – wraz z innymi przepisami – kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Na etapie sporządzania planu dokonano analizy stanu prawnego nieruchomości i przyjęto rozwiązania, które respektują prawa właścicieli, zapewniając jednocześnie możliwość realizacji celów publicznych. Teren przeznaczony pod inwestycję celu publicznego (1KR – droga wewnętrzna) został wyznaczony na gruntach stanowiących własność Miasta. Pozostałe ustalenia planu nie ograniczają nadmiernie możliwości zagospodarowania terenów prywatnych, zachowując równowagę pomiędzy interesem publicznym a prawem właścicieli do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.
8. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zostały przeanalizowane na etapie sporządzania planu, jednak w granicach opracowania nie wyznaczono terenów o przeznaczeniu związanym z realizacją funkcji obronnych ani usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. W granicach planu nie występują również tereny zamknięte ani ich strefy ochronne, a ustalenia planu nie kolidują z funkcjonowaniem istniejących ani planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej istotnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto, plan nie wprowadza ustaleń, które mogłyby ograniczać realizację zadań z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa.
9. **Potrzeby interesu publicznego** zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie terenu 1KR, przeznaczonego pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym siecią kanalizacji sanitarnej, zapewniającą prawidłową obsługę planowanego zespołu zabudowy. Plan przewiduje również lokalizację funkcji mieszkaniowych i usługowych w sposób uporządkowany, sprzyjający zachowaniu i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz wysokiej jakości środowiska życia. Ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami, co zapewnia odpowiednią dostępność komunikacyjną i funkcjonalną terenu. Zgodnie z ustaleniami planu, zagwarantowano również warunki służące ochronie zdrowia ludzi, m.in. poprzez rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, ciepłownictwa i powierzchni biologicznie czynnej, a także ochronie środowiska i zasobów przyrodniczych, realizując tym samym nadrzędne cele interesu publicznego w planowaniu przestrzennym.
10. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały uwzględnione poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem.

Plan przewiduje rozwój infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, w sposób zintegrowany z układem zewnętrznym miasta Rypin.

Ustalono, że sieci infrastruktury technicznej powinny być lokalizowane jako podziemne, a ich przebieg powinien mieścić się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wprowadzono również wymagania dotyczące parametrów technicznych sieci (m.in. średnice przewodów), zapewniając kompleksową obsługę terenu inwestycji i umożliwiając sprawne funkcjonowanie planowanego zagospodarowania w ramach istniejącego systemu miejskiego.

11. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zostało zrealizowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapewniono możliwość składania wniosków do planu poprzez zamieszczenie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, które opublikowano w prasie lokalnej, na stronach internetowych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej i na słupach ogłoszeniowych. Ogłoszenie zawierało informacje o przedmiocie planu, terminie i formie składania wniosków oraz organie właściwym do ich rozpatrzenia. W dalszym etapie przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzedzone publikacją ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych, możliwościach składania uwag oraz organizowanych formach udziału. Projekt planu i prognoza zostały udostępnione do wglądu w siedzibie urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Nie prowadzono postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ nie zaistniały ku temu przesłanki. Wnioski i uwagi były zbierane w formie zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. */punkt zostanie zaktualizowany o faktyczne informacje, daty/*
12. **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zostało zapewnione poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów ustawy nowelizującej z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688). W szczególności zadbano o udostępnianie dokumentów planistycznych na każdym etapie procedury – zarówno w Biuletynie Informacji Publicznej, jak i w siedzibie Urzędu Miasta Rypin. Działania realizowane w celu zapewnienia transparentności obejmowały m.in.:
 - udostępnienie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego,
 - zamieszczenie ogłoszeń, o których mowa w pkt 12 niniejszego uzasadnienia,
 - upublicznienie projektu planu przekazanego do uzgodnień i opiniowania – wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko – w dniu przekazania go do właściwych instytucji,
 - udostępnienie projektu planu kierowanego do konsultacji społecznych, wraz z niezbędnymi załącznikami i wykazem wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia.
13. **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** została uwzględniona poprzez ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony zasobów wodnych.

Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy od 90 mm, zasilanej z komunalnych ujęć wód zlokalizowanych poza obszarem planu. Ustalenia te zapewniają

pokrycie potrzeb bytowych przyszłych mieszkańców oraz użytkowników usług w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych wprowadzono zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód i gruntu, zgodnie z wymaganiami przepisów prawa.

Ochronę zasobów wodnych wspiera również właściwe gospodarowanie odpadami, które zgodnie z ustaleniami planu musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dokumentami lokalnymi przyjętymi przez Radę Miasta Rypin w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie oraz gospodarki odpadami.

14. **Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie w planie ograniczeń w zakresie możliwego zagospodarowania terenu, eliminujących ryzyko powstania zagrożeń dla ludzi i środowiska.

W szczególności plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, co bezpośrednio ogranicza możliwość realizacji inwestycji mogących stwarzać istotne zagrożenie dla otoczenia.

Ponadto plan wyklucza lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem niektórych inwestycji celu publicznego), a dopuszczenie przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko jest warunkowane uzyskaniem odpowiednich decyzji środowiskowych.

Ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, ochrony wód i właściwego gospodarowania odpadami również wspierają działania prewencyjne, zmniejszające ryzyko wystąpienia incydentów środowiskowych i ich negatywnego wpływu na zdrowie mieszkańców.

15. **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej** nie występują na obszarze objętym niniejszym planem, ponieważ teren znajduje się w granicach administracyjnych miasta Rypin i nie pełni funkcji produkcji rolniczej.

Obszar planu położony jest w zwartej strukturze miejskiej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

Ponadto, na terenie objętym planem nie występują grunty rolne podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W związku z powyższym, plan nie zawiera ustaleń związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ponieważ nie jest to cel funkcjonalny ani przestrzenny właściwy dla analizowanego obszaru.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono zarówno potrzeby społeczności lokalnej, jak i prawa właścicieli nieruchomości, a także przeanalizowano potencjalne skutki wdrożenia planu z punktu widzenia ekonomicznego, środowiskowego i społecznego.

Zaplanowane zagospodarowanie jest zgodne z polityką przestrzenną Miasta Rypin wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, przyjętym uchwałą Nr XI/93/15 z dnia 8 października 2015 r., ze zmianą z 2023 r. Studium zostało opracowane z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, prognoz demograficznych oraz wytycznych dokumentów krajowych i regionalnych dotyczących rozwoju przestrzennego.

W niniejszym planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U) oraz teren drogi wewnętrznej (1KR), co odpowiada potrzebom rozwoju funkcjonalnego miasta i nie narusza interesu właścicieli gruntów.

W punktach powyżej niniejszego uzasadnienia szczegółowo odniesiono się do aspektów, w tym m.in. środowiskowych, społecznych i ekonomicznych – wykazano m.in. zgodność ustaleń z wymaganiami ochrony środowiska oraz brak konieczności ponoszenia wydatków publicznych na infrastrukturę techniczną czy drogową w związku z realizacją planu.

Teren objęty planem położony jest w centralnej części miasta, w rejonie dobrze skomunikowanym z układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez infrastrukturę techniczną. Taka lokalizacja sprzyja maksymalnemu wykorzystaniu istniejących zasobów infrastrukturalnych oraz ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą nr LXXI/430/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 27 listopada 2023 r.

W § 1 ww. uchwały wskazano, że obowiązujące dokumenty planistyczne w znacznej części zachowują aktualność, a ich ustalenia odpowiadają potrzebom rozwojowym miasta. Ponadto, zgodnie z § 2 uchwały, Rada Miasta Rypin postanowiła przystąpić do sporządzenia nowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie, w którym dotychczasowe akty miejscowego planowania przestrzennego utraciły aktualność, co dotyczy także obszaru objętego niniejszym planem.

Obszar objęty planem znajduje się w obszarze zwartej zabudowy miejskiej, dobrze skomunikowanym i w pełni uzbrojonym, co jest zgodne z priorytetami wskazanymi w analizie – w tym dotyczącymi potrzeby aktualizacji planów miejscowych dla obszarów już zagospodarowanych lub wymagających przekształceń.

Opracowując projekt planu uwzględniono również zasady projektowania uniwersalnego, m.in. poprzez:

- określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową,
- możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej w ramach dostępnego układu komunikacyjnego,
- zastosowanie przepisów zapewniających dostępność obiektów i przestrzeni zgodnie z obowiązującym prawem (w tym ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych).

Procedura sporządzania planu została zrealizowana z zachowaniem zasad dostępności informacyjno-komunikacyjnej, w tym poprzez publikację ogłoszeń i dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rypin, umożliwienie składania wniosków i uwag także drogą elektroniczną oraz prowadzenie działań informacyjnych zgodnych z zasadami dostępności cyfrowej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta

Sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie miało istotnego wpływu na finanse publiczne Miasta Rypin. Koszty związane z uchwaleniem planu ograniczają się do wydatków organizacyjnych i proceduralnych ponoszonych w ramach realizacji ustawowych zadań gminy, w szczególności związanych z obsługą prawną i publikacją dokumentu.

Ustalenia planu nie powodują konieczności wypłaty odszkodowań z tytułu ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób ani zwrotów wydatków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości.

Ponadto w granicach planu nie wyznaczono terenów inwestycji celu publicznego, które wymagałyby wykupu gruntów przez gminę.

Plan nie przewiduje również inwestycji infrastrukturalnych, które wiązałyby się z dodatkowymi nakładami ze strony miasta.

Jednocześnie ustalenia planu nie będą generowały bezpośrednich dochodów dla budżetu gminy, np. w postaci wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste. Możliwe jest jedynie naliczenie jednorazowej opłaty planistycznej, w przypadku sprzedaży nieruchomości w terminie do 5 lat od dnia wejścia w życie planu oraz ewentualne wpływy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku transakcji na rynku nieruchomości.