

MIASTO RYPIN



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU MIASTA RYPIN W REJONIE UL. MLECZARSKIEJ

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR LXVIII/407/2023
RADY MIASTA RYPIN
Z DNIA 06 WRZEŚNIA 2023 ROKU

TEKST PLANU – **PROJEKT 13.06.2023**

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. Mleczarskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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/407/2023 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. Mleczarskiej, 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. (tekst 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. Mleczarskiej, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu - sporządzony w skali 1:2000, wraz z wyrysem 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 budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy: tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,0 m; innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami: do 0,5 m;
 - 2) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowej większym niż 12°;
 - 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 kolorem i symbolem cyfrowo-literowym;
 - 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$;
 - 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$;
 - 8) obszar zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $Q=0,2\%$.
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 usług lub produkcji, oznaczone symbolem: **1U-P, 2U-P, 3U-P**;
- 2) teren kanalizacji, oznaczony symbolem **1IK**;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem: **1L**;
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem: **1ZN**;
- 5) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolem **1KDZ**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem: **1KR**.

§ 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 terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 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) ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów stromych obiektów budowlanych do tonacji kolorów - grafit, brąz, ceglasty z wyłączeniem kolorów jaskrawych.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody ustala się:
 - 1) dla terenów 1U-P i 2U-P zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i drogową;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
 - 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
 - 4) 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.

§ 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 KDZ stosowanie ujednoliconych typów nawierzchni posadzki oraz przystosowanie dla osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się:

- 1) dla terenów znajdujących się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q=10\%$ - raz na 10 lat oraz średnie i wynosi $Q=1\%$ - raz na 100 lat wyznaczonych na rysunku planu postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności ustawy Prawo Wodne;
- 2) dla terenów znajdujących się w obszarze zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $0,2\%$ - raz na 500 lat wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały i czasowy pobyt ludzi,
 - b) zakaz stosowania azotowych nawozów i środków wspomagających uprawę roślin,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
 - d) zakaz przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
 - e) w okresie prognozowanego wezbrania wód zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
 - f) zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez wywożenie mas ziemnych.

§ 10.

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: 1000 m^2 ;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: $20,0\text{ m}$;
 - 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.

§ 11.

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 1000kW;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z wyłączeniem zewnętrznych granic obszaru objętego planem.

§ 12.

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 U-P nie mniejsza 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 każde 25 m² powierzchni sprzedaży w przypadku lokalizacji usług handlu,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 250 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych (w tym biura i administracja),
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 600 m² powierzchni użytkowej magazynu i składu,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 400 m² powierzchni użytkowej produkcji,
 - e) 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, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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) na terenach U-P i IK – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych lub miejskich systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - l) minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 100 mm, sieć ciepłna - 50 mm, kanalizacja sanitarna grawitacyjna - 200 mm, kanalizacja sanitarna tłoczna - 90 mm, kanalizacja deszczowa - 300 mm;
- 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 1000kW,
 - 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.

§ 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 U-P - 30%;
 - 2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**:

1. Ustala się:
 - 1) teren usług lub produkcji;
 - 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) zakaz lokalizacji usług sportu i rekreacji, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,8;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 6 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 16,0 m,
 - b) dla budowli – nie wyżej niż 20 m;
 - 8) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4,5 i 6;
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2.
2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) 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 terenu oznaczonego symbolem **3U-P**:

1. Ustala się:
 - 1) teren usług lub produkcji;
 - 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) zakaz lokalizacji usług sportu i rekreacji, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 2,0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 6 kondygnacji nadziemnych tj. nie wyżej niż 18,0 m,
 - b) dla budowli – nie wyżej niż 25 m;
 - 8) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4,5 i 6;
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) 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 **1IK**:

1. Ustala się:
 - 1) teren kanalizacji – komunalnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 2,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – nie wyżej niż 20,0 m,
 - b) dla budowli – nie wyżej niż 30 m;
 - 6) geometria dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4,5 i 6;
 - 8) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2.
2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej pozostałej;
- 2) dróg wewnętrznych, dojazdów o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

§ 17.

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

1. Ustala się:
 - 1) teren lasu;
 - 2) zakaz zabudowy;
 - 3) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 4) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 18.

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

1. Ustala się:
 - 1) teren zieleni naturalnej;
 - 2) zakaz zabudowy;
 - 3) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 19.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1.1KDZ** ustala się:

- 1) teren drogi zbiorczej – komunikacji drogowej publicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu oraz istniejącym wydzielaniem drogowym tj.: w przedziale od 15,4 m do 18,0 m;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

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

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj.: nie mniejsza niż 10,0 m;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

§ 22.

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. Mleczarskiej**

1. Wstęp

Opracowanie dotyczy obszaru o powierzchni ok. 17,2ha, znajdującego się przy północnej granicy miasta Rypin, wokół ulicy Mleczarskiej – drogi powiatowej i przy ul. Józefa Piłsudskiego – drodze wojewódzkiej nr 560. Składa się on z 33 działek w obrębie miasta Rypin, które obejmują łączną powierzchnię 17,1336 ha. W jego granicach po północnej stronie ul. Mleczarskiej znajduje się zabudowa zagrodowa oraz usługowo-produkcyjna: Okręgowa Stacja Kontroli Pojazdów „Gawrońscy”, myjnia bezdotykowa i samochodów ciężarowych, Autoserwis M. Rejs i Spółka – Spółka Jawna. Na południe od ul. Mleczarskiej w obszarze objętym mpzp położone są przedsiębiorstwa: Protech Sp. z o.o. – usługi galwanizacji i Przedsiębiorstwo Komunalne "Komes" sp. z o.o. Oczyszczalnia Ścieków. Wymieniona zabudowa usługowo-produkcyjna położona we wschodniej części obszaru stanowi zabudowę zwartą, natomiast zachodnia część obszaru opracowania, w której zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa, jest zdominowana przez pola uprawne oraz nieużytki i grunty leśne.

Na obszarze opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast 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 VIII strefy polityki przestrzennej (rekreacyjno-mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej), wskazanego do uchwalenia mpzp, przewidziane zostały funkcje: produkcyjna i/lub usługowa, kanalizacji (komunalna oczyszczalnia ścieków), zieleni i drogi powiatowej klasy zbiorczej.

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. Mleczarskiej”.
- 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. Natomiast z uwagi na fragmentaryczne położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w ustaleniach planu zawarto odpowiednie zapisy chroniące.
W granicach planu ani w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej. Zgodnie z planem zakazuje się również lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych.
Na rysunku w studium część obszaru oznaczonego symbolem KO – oczyszczalni ścieków oznaczony jest terenem ze znacznym spadkiem powyżej 10%. Wskazać w tym miejscu należy, iż przedmiotowy teren uległ deniwelacji i wyrównaniu. Utworzony został również zbiornik, które te spadki zniwelowały. Wynika to z inwentaryzacji obszaru jak i mapy zasadniczej.
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 inwestycyjną przyniesie wymierne korzyści ekonomiczne zarówno dla miasta 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 9 listopada 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do 1 grudnia 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 terminiewpłynęły 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 4 pisma od instytucji oraz jeden wniosek od osoby prywatnej. Postulaty instytucji jak i osoby prywatnej 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 usług i produkcji. Obszary zabudowy mają m.in. zapewniony dostęp do drogi publicznej, umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Planowana i istniejąca zabudowa ponadto znajduje się na obszarze już w dużej mierze zainwestowanym 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 – terenami produkcyjnymi. Niniejszy plan zakłada dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowania.

6. Wpływa na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie niewątpliwie 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 da dodatni bilans dla gminy. Ponadto w prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków wynikających z zapisów umożliwiających rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenów, zgodne planami i możliwościami właścicieli jak również przyspieszenia procesu inwestycyjnego. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. 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 (dodatkowo 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 rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- i) Przeprowadził konsultacje społeczne i zebrał uwagi do projektu planu,
- 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. Mleczarskiej 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.